

Marktbericht Landkreis Graftschaft Bentheim: Vermarktungsdauer von Wohnimmobilien steigt wieder an

29. FEBRUAR 2024

- *Die durchschnittliche Vermarktungsdauer hat sich erhöht und erreichte im vierten Quartal 2023 bei Ein- und Zweifamilienhäusern 88 Tage, bei Eigentumswohnungen 83 Tage*
- *Das Immobilienangebot sank in beiden Segmenten – im vierten Quartal 2023 standen insgesamt 324 Häuser und 108 Eigentumswohnungen zum Verkauf*
- *Der Durchschnittspreis für ein Haus ist mit -11,1 Prozent auf 252.911 Euro zurückgegangen, während der Preis für eine Wohnung mit 9,6 Prozent auf durchschnittlich 197.394 Euro anstieg*

von Poll Immobilien GmbH

Franka Schulz
Head of Public Relations

E-Mail:
presse@von-poll.com

Telefon:
+49 (0)69-26 91 57-603

Frankfurt am Main, 29. FEBRUAR 2024 – Mit rund 141.000 Einwohnern präsentiert sich der Landkreis Graftschaft Bentheim im Südwesten Niedersachsens. Dabei wird der Landkreis in seiner Längsachse vom Fluss Vechte durchzogen, der durch die zahlreichen Landschafts- und Naturschutzgebiete der Region fließt. Auch in kultureller Hinsicht punktet die Graftschaft – neben der frühmittelalterlichen Burg Bad Bentheim mit ihren alljährlichen Ritterspielen laden die Innenstädte von Nordhorn und Bad Bentheim zum Verweilen ein. Aufgrund der hohen Lebensqualität ist die Graftschaft auch eine sehr begehrte Wohnlage. Im aktuellen [Marktbericht für Wohnimmobilien im Landkreis Graftschaft Bentheim](#) werfen die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.com) einen Blick auf die Entwicklung der Transaktionen, Vermarktungsdauer und durchschnittlichen Immobilienpreise^[1] in den Premium- und Trendlagen von 2012 bis 2023.

„Der Landkreis Graftschaft Bentheim entwickelt sich weiterhin sehr dynamisch – Prognosen gehen von einem Bevölkerungswachstum auf über 146.000 Einwohner bis zum Jahr 2030 aus. Die positive Entwicklung des Standortes überrascht kaum, bietet der Landkreis doch eine gelungene Mischung aus Natur und hervorragender Infrastruktur“, erläutert Georg H. Pauling, Geschäftsstellenleiter der VON POLL IMMOBILIEN Shops in der Graftschaft Bentheim – Nordhorn und Bad Bentheim. Er fügt hinzu: „So bestehen schnelle Direktverbindungen ins Ruhrgebiet, nach Münster, Osnabrück, aber auch an die Nordsee. Des Weiteren ist der Bahnhof Bad Bentheim an die Strecke Amsterdam-Berlin angeschlossen. Das große Potenzial der Graftschaft haben auch Industrie- und Gewerbetreibende, ebenso wie Jungunternehmer erkannt und sich dort angesiedelt.“

Steigende Vermarktungsdauer bei sinkendem Immobilienangebot

Nachdem die Vermarktungsdauer^[2] bei Ein- und Zweifamilienhäusern im Landkreis Graftschaft Bentheim 2022 ihren bisherigen Tiefstwert von rund 66 Tagen erreichte, stieg diese zu Beginn 2023 wieder auf 105 Tage an und pendelte sich im Laufe des Jahres auf insgesamt 88 Tage ein. Ein ähnliches Bild ergibt sich bei

Eigentumswohnungen. Verweilten Wohnungen Ende 2022 noch durchschnittlich 58 Tage auf dem Markt, so stieg die Vermarktungsdauer im zweiten Quartal 2023 auf 100 Tage an, bis sie im vierten Quartal 2023 schließlich einen Wert von rund 83 Tagen erreichte. Zugleich ging auch die Anzahl der Immobilienangebote^[2] zurück – sowohl bei Häusern als auch bei Wohnungen. Während im vierten Quartal 2022 insgesamt 503 Ein- beziehungsweise Zweifamilienhäuser und 156 Wohnungen zum Verkauf standen, waren es im vierten Quartal 2023 nur noch 324 Häuser und 108 Wohnungen.



Abb. 1: Angebotszahlen bei Wohnimmobilien in der Grafschaft Bentheim, Q4/2019 bis Q4/2023 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH)

Verkauft wurden 2023 insgesamt 1.097 Objekte in der Grafschaft Bentheim – ein Rückgang im Vergleich zum Vorjahr von 18,6 Prozent. Im Haussegment belief sich die Transaktionszahl auf 790 Objekte und markierte damit den bisher niedrigsten Wert im Betrachtungszeitraum seit 2012. Verglichen mit dem Vorjahr ergibt sich hier ein Rückgang von 15,7 Prozent. Neben der sinkenden Transaktionszahl ist zudem der Durchschnittspreis für ein Ein- oder Zweifamilienhaus erstmals seit langem zurückgegangen. Mit rund 252.911 Euro und damit 11,1 Prozent weniger als im Vorjahr können Kaufinteressenten aktuell für ein Haus in der Grafschaft Bentheim kalkulieren. Obwohl der Durchschnittspreis im Haussegment gesunken ist, erreichte er 2023 trotzdem den zweithöchsten Wert im betrachteten Zeitraum.

Im Wohnungssegment wurden 2023 insgesamt 307 Objekte veräußert, was einem Rückgang im Vergleich zum Jahr 2022 von 25,1 Prozent entspricht. Allerdings entwickelten sich die Preise in diesem Segment mit einem Plus von 9,6 Prozent nach oben und erreichten mit durchschnittlich 197.394 Euro den dritthöchsten Wert im Beobachtungszeitraum. Ein Blick auf die Entwicklung von Bestands- und Neubauten zeigt jedoch, dass lediglich die Quadratmeterpreise für Bestandswohnungen um 5,8 Prozent anzogen, während die Preise für Neubauwohnungen sanken. Im Bestand kostet der Quadratmeter circa 2.389 Euro, beim Neubau 3.682 Euro.

Aktuelle Premium- und Trendlagen

Die begehrtesten Wohnlagen in der Grafschaft Bentheim befinden sich in den größeren Städten, darunter Nordhorn. Die mit Abstand größte Kreisstadt im Landkreis

gilt als regionales Zentrum und verfügt dementsprechend über eine hervorragende Infrastruktur sowie zahlreiche Versorgungsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf. „Für Familien ist besonders das östlich des Ems-Vechte-Kanals gelegene Wohngebiet attraktiv. Dort gibt es zahlreiche Ein- und Zweifamilienhäuser mit großzügigen Gartenanlagen, die ausreichend Platz zum Entspannen bieten, ebenso wie für Freizeitaktivitäten. Auch Spiel- und Schuleinrichtungen haben sich dort angesiedelt und die Innenstadt Nordhorns ist in nur wenigen Minuten erreichbar“, weiß Geschäftsstellenleiter Pauling. In der Stadt Bad Bentheim wiederum gehört das Gebiet um den Alten Postweg zu den Top-Lagen. Gründe hierfür sind vor allem die Ruhe und die Natur, denn das Wohngebiet ist umgeben von Wäldern und Feldern. Ebenso profitiert die Region von der unmittelbaren Nähe zur niederländischen Stadt Enschede, die ein beliebtes Ausflugs- und Einkaufsziel ist. Der Norden Schüttofs ist ebenfalls sehr attraktiv aufgrund des Quendorfer Sees. Kaufinteressenten müssen in diesen Lagen mit Preisen zwischen 550.000 Euro und 900.000 Euro für ein Ein- oder Zweifamilienhaus rechnen. Bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften werden Preise zwischen 300.000 Euro und 450.000 Euro aufgerufen.

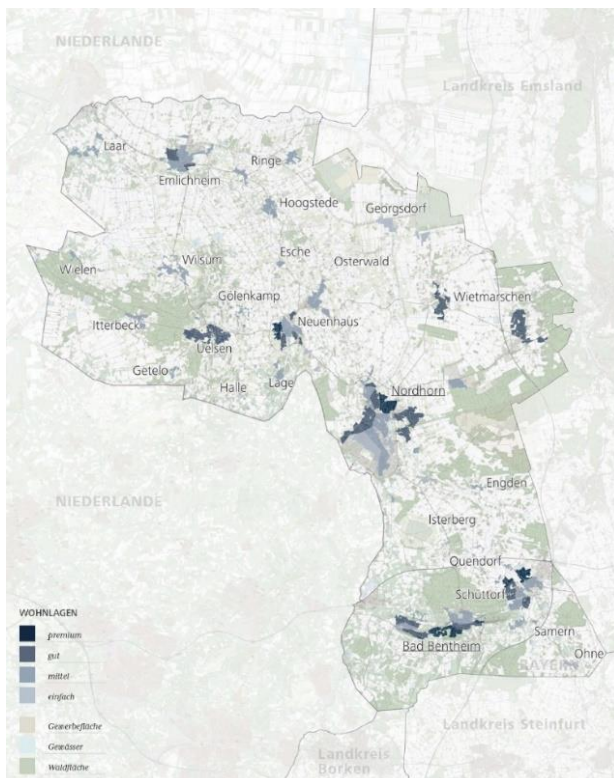


Abb. 2: Wohnlagenkarte Grafschaft Bentheim (Grafik: von Poll Immobilien GmbH)

„Aktuell beobachten wir, dass neben den traditionellen Premiumlagen in der Grafschaft auch etwas außerhalb gelegene Wohngebiete wieder in den Fokus der Kaufinteressenten rücken, wie zum Beispiel Wietmarschen, Lohne und Uelsen. Grund dafür ist das weiter steigende Bevölkerungswachstum in Kombination mit einem

deutlichen Nachfrageüberhang“, berichtet Georg Pauling von VON POLL IMMOBILIEN im Landkreis Graftschaft Bentheim.

Besagte Lagen punkten vor allem durch ihre hohe Wohnqualität und die Umgebung mit ihren vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten. Ein Ein- beziehungsweise Zweifamilienhaus kostet hier im Schnitt zwischen 290.000 Euro und 400.000 Euro. Bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften sind es 200.000 Euro bis 300.000 Euro. Für eine Eigentumswohnung in den Premiurlagen von Nordhorn und Bad Bentheim werden zwischen 3.000 Euro und 4.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche fällig. In guten Lagen oder den kleineren Städten der Graftschaft ordnet sich der Quadratmeterpreis für eine Wohnung zwischen 2.600 Euro und 3.500 Euro ein.

„Allerdings bietet der Landkreis Graftschaft Bentheim durch den allgemeinen Preisrückgang auch Immobilien zu einem niedrigeren Niveau. Dies ist beispielsweise der Fall in Hoogstede, Wielen oder Osterwald. Hier finden Interessenten noch Ein- und Zweifamilienhäuser ab 100.000 Euro, ebenso wie Reihenhäuser und Doppelhaushälften ab 85.000 Euro“, sagt Immobilienexperte Georg H. Pauling.

Der detaillierte Marktbericht 2024 zum Landkreis Graftschaft Bentheim ist in den beiden VON POLL IMMOBILIEN Shops in Nordhorn und Bad Bentheim erhältlich und steht zudem auf der Website zur Verfügung unter: https://cdn.von-poll.com/Viewer/marktberichte/MARKTBERICHT_GRAFTSCHAFT_BENTHEIM_2024/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 2023 sowie empirica-regio (VALUE Markdaten).

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

Über von Poll Immobilien GmbH

Die europaweit aktive 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. Mit mehr als 400 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE, VON POLL FINANCE sowie VON POLL HAUSVERWALTUNG 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 2023 erneut mit Bestnoten aus. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Eva Neumann-Catanzaro, Tommas Kaplan, Dirk Dosch und Wolfram Gast.