



Marktinformationen
Rheingau-Taunus 2010/2011



ENGEL & VÖLKERS



Der Standort

Der Rheingau-Taunus-Kreis zählt zu den schönsten Regionen in Hessen. Sowohl die Rebenlandschaft des Rheingaus entlang des Rheinufer als auch die ausgedehnten Waldgebiete der Untertaunuslandschaft prägen den Kreis und bieten eine besondere Wohnqualität umgeben von Schlössern, Klöstern, Burgen und Adelshöfen sowie mit einem fast mediterranen Klima. Der internationale Bekanntheitsgrad der Region beruht auf dem Qualitätsweinbau im Rheingau in Verbindung mit der Rheinromantik. Rheingauer Spitzenweine genießen Weltruf. Die Weinkultur stellt weiterhin einen wesentlichen Motor für den Tourismus dar, der sowohl Tagesausflügler aus dem Rhein-Main-Gebiet als auch Urlaubsreisende anzieht, und damit einen weiteren wichtigen Wirtschaftszweig der Region darstellt. International anerkannt sind die Fachhochschule für Weinanbau in Geisenheim und die European Business School mit Sitz in Oestrich-Winkel. Der Naturpark Rhein-Taunus ermöglicht seinen Besuchern auf 81.000 Hektar naturnahe Erholung. Das jährlich stattfindende Rheingau Musikfestival hat internationales Niveau und bundesweite Strahlkraft. Die Landeshauptstädte Wiesbaden und Mainz sowie die Metropole Frankfurt/ Main mit ihrem Flughafen sind von den meisten Standorten in kürzester Zeit zu erreichen und an die öffentlichen Verkehrsnetze des Rhein-Main-Gebietes angeschlossen.

Die Marktentwicklung

Die Nachfrage nach Villen, Häusern und Wohnungen befindet sich auf einem guten Niveau und zeigt allgemein, je nach Lage, Baujahr und Ausstattung der Immobilien, eine leichte Tendenz nach oben. Durch die Nachwirkungen der Wirtschaftskrise ist ein gewisser Run in Sachwerte zu spüren, Immobilien werden verstärkt als Anlageform nachgefragt. Das Angebot an freistehenden Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen ist gering. Doppel- und Reihenhäuser werden zahlreicher angeboten. Während Familien zumeist nach Einfamilienhäusern mit großem Grundstück suchen, bevorzugt in Weinbergsrandlagen und ruhigen Seitenstraßen, ist bei der gut situierten Klientel ab 55 Jahren der Trend zurück in die Nähe der Stadt festzustellen.



Seit Beginn des Jahres 2010 sind die Preise für Mietwohnungen im gehobenen Segment um ca. 10 % gestiegen, für Eigentumswohnungen um bis zu 17 % . Das Angebot an Neubauten ist gering.

Die begehrtesten Lagen

Im Bereich des Untertaunus werden vor allem die Lagen rund um die Stadt Taunusstein nachgefragt, insbesondere die Stadtteile Wehen und Neuhoof, sowie Schlangenbad/Ortsteil Georgenborn und Niedernhausen/Ortsteil Wildpark-Engenhahn. Allen gemeinsam ist die verkehrsgünstige Lage in Bezug auf die Erreichbarkeit der Landeshauptstadt Wiesbaden, verbunden mit einer guten Lebensqualität in gesunder waldreicher Umgebung.

Die begehrtesten Rheingauer Wohnlagen liegen in Kiedrich, Walluf und die Eltviller Stadtteile Erbach und Hattenheim. Der absolute Trend geht jedoch zu der Kernstadt Eltville. Eine sehr gute Infrastruktur und die schnelle Erreichbarkeit der Landeshauptstädte Wiesbaden, Mainz und der Frankfurter Flughafen sind hier genauso gegeben wie ein völlig unberührtes Stück Rheinufer, platanengesäumt mit Kirche, mittelalterlicher Burg, historische Adelshöfen und Villen. Die Eisenbahnlinie und die Bundesstraße führen hier in ausreichendem Abstand an Eltville vorbei.

Für ein Objekt in unmittelbarer Rheinlage werden Preise bis zu 5.000 € pro m² aufgerufen. Ansonsten gehören zu den bevorzugten Wohnlagen ruhige Seitenstraßen , die noch über zahlreiche Villenensembles verfügen, sowie Neubaugebiete in Weinbergsrandlagen.



Preisentwicklung

Die gute Marktentwicklung festigt insgesamt die Preisstabilität in der Region. Die Nachfrage nach freistehenden Villen und Einfamilienhäusern mit Garten führt durch das nur geringe Angebot zu kontinuierlichen Preissteigerungen. Auch bei Eigentumswohnungen zeigt die Preistendenz leicht nach oben. Umfangreicher ist das Angebot an Doppel- und Reihenhäuser, allerdings bewegt man sich hier ebenfalls auf hohem preislichem Niveau.

Preistabelle			
Standort/Lage	Villen/EFH (in Euro von/bis)	Eigentumswhg. (in Euro von/bis)	Miete (in Euro/m ² von/bis)
Sehr gute Lage	600.000,- bis 1,5 Mio.	210.000,- bis 350.000,-	9,- bis 12,-
Gute Lage	350.000,- bis 500.000,-	150.000,- bis 200.000,-	6,50 bis 8,-
Mittlere Lage	200.000,- bis 280.000,-	1200.000,- bis 150.000,-	4,50 bis 7,-

ELT Immobilien Elke Trappel · Marktstraße 1 · 65343 Eltville
Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH
Telefon +49-(0)6123-70 90 60 · Eltville@engelvoelkers.com



ENGEL & VÖLKERS