

SCHOLZE-KURZ & KURZ IMMOBILIEN

Hausverwaltung seit 1981 · Zertifizierter Verwalter (IHK)

QUARTIER-REPORT · EXKLUSIV FÜR EIGENTÜMER

Dotzheim

Markt-Report & Eigentümer-Guide 2026

Dotzheim ist Wiesbadens flächenmäßig größter Stadtteil und stark heterogen: Großwohnanlagen am Dürerplatz und Wellritzbach treffen auf ruhige Reihenhaushaus-Quartiere im Märchenland und in Sauerland-Straße. Der Markt zeigt zwei Gesichter — einerseits Sanierungsdruck bei den 70er-Hochhäusern, andererseits stabile Familien-Nachfrage in den kleinen WEGs.

PLZ

65199

EINWOHNER

26.500

WIR VERWALTEN IN

17+ Objekten

Stand: 08 / 2026 · Datenquellen: IVD-Marktbericht 2025, Mietspiegel Wiesbaden 2025, Gutachterausschuss, eigene Verwaltungserfahrung

© Scholze-Kurz & Kurz Immobilien GmbH · Gaugasse 19, 65203 Wiesbaden · hvkurz.de

01 · MARKT-ÜBERSICHT

Marktdaten auf einen Blick

Aktuelle Mietpreise und Kaufpreise für Wiesbaden-Dotzheim, gegliedert nach Bauphase und Wohnform. Die Werte basieren auf dem Mietspiegel Wiesbaden 2025, dem IVD-Marktbericht und Verkäufen aus unserem eigenen Bestand.

Mietpreise pro m² Wohnfläche (netto-kalt)

Wohnform	Von €/m²	Bis €/m²	Median
Reihenhaus / Doppelhaus	9,40 €	11,80 €	10,60 €
Großwohnanlage 70er	7,80 €	9,60 €	8,70 €
Bestand 1980–2010	9,40 €	11,40 €	10,40 €
Neubau ab 2015	12,80 €	15,20 €	14,00 €

Kaufpreise & Faktoren (Investment)

Wohnform	Von	Bis	Einheit
ETW Großwohnanlage	2.400	3.300	€/m²
ETW Reihenhaus-WEG	3.400	4.400	€/m²
ETW Neubau Dotzheim-Nord	4.500	5.800	€/m²
Mehrfamilienhaus (Faktor)	19,00	24,00	x JM

Typische Wohnformen in diesem Stadtteil

Großwohnanlagen Dürerplatz / Wellritzbach		38 %
30–60 Einheiten je Block, hoher Sanierungsbedarf, oft mit Aufzügen und gemeinsamer Heizung.		
Reihenhaus-WEGs (Sauerlandstr., Märchenland)		28 %
10–18 Einheiten, gemeinsame Heizung/Carports, klassische Konflikt-Themen Garten und Kinderspielplatz.		
Bestand 80er/90er Eigentumswohnungen		22 %
Familienfreundlich, Sanierungsstand variiert stark.		
Neubau Dotzheim-Nord		12 %
KfW 55+ Standard, ab 2015 errichtet, hoher Energie-Effizienz-Standard.		

02 · TRENDS 2025 / 2026

Markt-Trends & Entwicklungen

Wesentliche Entwicklungen, die für Eigentümer in Wiesbaden-Dotzheim aktuell relevant sind. Die Trends ergeben sich aus eigenen Beobachtungen sowie aus Marktdaten von IVD, Gutachterausschuss und vdpResearch.

- Sanierungsstau in den 70er-Hochhäusern wird zunehmend Bestandsrisiko — Refinanzierung über schrittweise Sonderumlagen ist üblich.
- Reihenhaushaus-WEGs zeigen die stärkste Wertstabilität (+8 % über 5 Jahre).
- Photovoltaik wird in Reihenhaushaus-WEGs aktuell als Gemeinschaftsanlage geplant (Mieterstrom-Modelle).
- Trinkwasser-Hygiene und Brandschutz sind die häufigsten kommunalen Auflagen 2025/2026.

03 · FÖRDERUNG & STEUERN

Förderprogramme im Überblick

Für Sanierungs- und Modernisierungs-Maßnahmen stehen mehrere Förderungen kombinierbar zur Verfügung. Wir prüfen für unsere Eigentümer regelmäßig, welche Stapel-Lösung den höchsten Effekt erzielt.

KfW 261 — Wohngebäude Kredit

Bis 150.000 € Kredit pro Wohneinheit für Sanierung zum Effizienzhaus.

Konditionen

Bis zu 25 % Tilgungszuschuss möglich.

BEG — Bundesförderung effiziente Gebäude (BAFA)

Direktzuschüsse für Einzelmaßnahmen: Dämmung, Fenster, Heizung, Lüftung.

Konditionen

15–25 % Zuschuss, bei iSFP +5 %.

Hessen-Kapital für Wohnraum (WiBank)

Zinsgünstige Darlehen für Modernisierung und Schaffung von Mietwohnraum.

Konditionen

Bis zu 50 € pro m² Tilgungszuschuss (sozialgebunden).

KfW 458 — Heizungs-Förderung

Speziell für Heizungstausch in WEGs anwendbar (auch zentrale Heizungen).

Konditionen

30 % Grundförderung + 5–30 % Boni stapelbar.

Hessen-PV-Förderung „Mein PV-Dach“

Gemeinschaftliche PV-Anlagen in WEGs förderfähig.

Konditionen

Bis 5.000 € pro Anlage.

04 · PRAXIS-HINWEISE

Sanierungs-Checkliste für Eigentümer

Diese Checkliste fasst die wichtigsten Pflicht- und Empfehlungen-Themen für Eigentümer in Wiesbaden-Dotzheim zusammen. Sie ersetzt keine individuelle Beratung — bietet aber den ersten verlässlichen Überblick für Beirats- und Eigentümerversammlungen.

- 01 Großwohnanlagen-Pflicht: Brandschutz-Konzept inkl. Rettungswege alle 3 Jahre prüfen.
- 02 Aufzug-Wartung lückenlos dokumentieren (BetrSichV §16) — bei Verstoß droht Stilllegung.
- 03 Trinkwasser-Probe alle 3 Jahre + Legionellen-Untersuchung jährlich für zentrale Anlagen.
- 04 Heizungs-Hydraulischer Abgleich nach GEG Pflicht — bei Großwohnanlagen besonders relevant.
- 05 Reihenhaus-WEG: Klare Zuordnung Sondereigentum (Garten, Carport) per Beschluss.
- 06 Beirat einsetzen — bei >15 Einheiten gesetzlich nicht zwingend, aber für Großprojekte essentiell.
- 07 Photovoltaik-Konsens herstellen: 2/3-Mehrheit für gemeinschaftliche Anlage erforderlich.

05 · KOSTEN-BEISPIELE

Typische Kosten & Förderquoten

Beispielhafte Größenordnungen für gängige Sanierungs-Maßnahmen. Die Werte sind Marktbeobachtungen aus 2024/2025 und können je nach Objekt-Spezifika abweichen.

Maßnahme	Investition	Förderung
Brandschutz Großwohnanlage (54 WE)	120.000 – 220.000 €	Anteilig WIBank
Aufzugs-Modernisierung 12 Etagen	95.000 – 140.000 €	KfW Altersgerecht Umbauen
Heizungstausch zentrale Wärmepumpe	85.000 – 150.000 €	Bis 70 % KfW 458
PV-Anlage Reihenhaushaus-WEG (50 kWp)	65.000 – 90.000 €	Hessen-PV + KfW 270
Fassadendämmung 70er-Hochhaus	180.000 – 320.000 €	KfW 261 + BAFA

Tipp: Förder-Stapelung

Bis zu drei Förderungen sind oft kombinierbar (z.B. KfW-Kredit + BAFA-Zuschuss + Hessen-WIBank). Wir prüfen bei jeder Sanierung kostenfrei, welche Stapel-Lösung den höchsten Eigenanteil-Reduzierungseffekt erzielt — für unsere Eigentümer oft 40–60 % der Bruttoinvestition.

06 · REFERENZ AUS DEM STADTTEIL

Unsere Referenz aus Dotzheim

REFERENZ-PROJEKT · 2022 – 2024

Mehrjahresplan Hochhaus-WEG Dürerplatz

54 Einheiten · 12 Etagen

Strukturierter 3-Jahres-Sanierungsplan: Aufzugsmodernisierung (2022), Brandschutz-Ertüchtigung (2023), Trinkwasser-Hygiene-Konzept (2024). Beirats-Workshop alle 6 Wochen, lückenlose Förderantrag-Stellung. Eigentümer wurden vorab über jede Sonderumlage transparent informiert.

ERGEBNIS

Sonderumlage statt Sturmaßnahme · 0 Klagen aus WEG · KfW-Förderung 312.000 €

VERTRAUENS-FAKTOREN

Warum unsere Eigentümer uns vertrauen

Seit 1981 in Wiesbaden

Über 4 Jahrzehnte Verwaltungs-Erfahrung — durchgängig inhabergeführt.

IHK-zertifiziert

Erfolgreich geprüft 2024 — Sachkunde, Buchführung, Recht.

Hauptsitz Wiesbaden-Biebrich

Persönliche Erreichbarkeit Mo–Fr, kurze Wege zu Ihrem Objekt.

4,9 / 5 Google-Bewertungen

Eigentümer und Mieter bewerten unsere Arbeit nachweisbar überdurchschnittlich.

07 · IHR NÄCHSTER SCHRITT

Wir beraten Sie gerne — kostenfrei

Sie besitzen Wohnungen, ein Mehrfamilienhaus oder eine WEG-Verwaltung in Wiesbaden-Dotzheim? Wir prüfen Ihren Bestand kostenfrei und unverbindlich. In der Erstberatung erhalten Sie eine ehrliche Einschätzung zu Marktwert, Verwaltungs-Optimierung und Sanierungs-Potenzial.

Kostenfreie Erstberatung

Persönlich vor Ort in Wiesbaden-Dotzheim oder digital per Video-Call

TELEFON

0611 – 60 33 13

E-MAIL

info@hvkurz.de

ADRESSE

Gaugasse 19, 65203 Wiesbaden

WEB & PORTAL

hvkurz.de

RECHTLICHER HINWEIS

Dieser Quartier-Report ist ein redaktionelles Marketing-Dokument der Scholze-Kurz & Kurz Immobilien GmbH. Marktdaten und Kostenangaben sind sorgfältig recherchiert, ersetzen aber keine individuelle Beratung. Quellen: Mietspiegel Wiesbaden 2025, IVD-Marktbericht Hessen 2025, Gutachterausschuss Wiesbaden, BAFA, KfW, WIBank, eigene Verwaltungs-Erfahrung. Alle Angaben ohne Gewähr. Stand: 08 / 2026. Kontaktdaten und vollständiges Impressum: hvkurz.de/impressum