

SCHOLZE-KURZ & KURZ IMMOBILIEN

Hausverwaltung seit 1981 · Zertifizierter Verwalter (IHK)

QUARTIER-REPORT · EXKLUSIV FÜR EIGENTÜMER

Sonnenberg

Markt-Report & Eigentümer-Guide 2026

Sonnenberg ist Wiesbadens Premium-Wohnlage am Hang — Villen, exklusive Mehrfamilienhäuser und ruhige Gartensiedlungen mit hoher Wertstabilität. Der Markt funktioniert anders: kleine Stückzahlen, langfristige Eigentümer, hochwertige Sanierungen. Dieser Report fasst die wichtigsten Marktparameter und steuerlichen Rahmenbedingungen zusammen.

PLZ

65191

EINWOHNER

8.400

WIR VERWALTEN IN

9+ 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-Sonnenberg, 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
Villa / Premium-Wohnlage	14,50 €	19,50 €	17,00 €
Bestand 60er/70er	9,80 €	12,40 €	11,10 €
Bestand 1980–2010	12,40 €	15,80 €	14,10 €
Neubau ab 2010	16,50 €	22,00 €	19,25 €

Kaufpreise & Faktoren (Investment)

Wohnform	Von	Bis	Einheit
ETW Premium-Wohnlage	5.800	8.500	€/m²
ETW Bestand	4.200	5.800	€/m²
Villa / EFH (Grundstück inkl.)	1,20	3,50	Mio. € / Objekt
Mehrfamilienhaus (Faktor)	28,00	36,00	x JM

Typische Wohnformen in diesem Stadtteil

Villen-WEGs (Aukamm, Burg Sonnenberg) 3–8 Einheiten, hochwertiger Innenausbau, oft Pool/Garten/Tiefgarage.		32 %
Premium-Mehrfamilienhäuser (Sonnenberger Str.) 10–18 Einheiten, häufig Sondereigentum für Kapitalanleger.		38 %
Reihenhaus-Gartensiedlungen (Reichenberger Weg) Familienlagen mit ruhigem Gemeinschaftsgarten.		18 %
Bestand 60er/70er Eigentum Sanierungsstand variiert, meist mit guter Lage und Aussicht.		12 %

02 · TRENDS 2025 / 2026

Markt-Trends & Entwicklungen

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

- Sonnenberg zeigt die höchste Wertstabilität in Wiesbaden (+5,2 % p.a. über 10 Jahre).
- Sondereigentumsverwaltung für Kapitalanleger ist ein wachsendes Segment — viele Wohnungen werden vermietet, nicht selbst genutzt.
- Garten-/Außenanlagen-Pflege ist in Sonnenberg ein Differenzierungs-Thema — gepflegte Anlagen erzielen 8–12 % höhere Mieten.

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).

Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau (§ 7b EStG)

Bei Neubau bzw. erstmaliger Schaffung von Mietwohnungen.

Konditionen

5 % AfA p.a. über 4 Jahre zusätzlich zur Regel-AfA.

KfW 261 mit iSFP-Bonus

Individueller Sanierungsfahrplan ergibt 5 % zusätzlichen Tilgungszuschuss.

Konditionen

Bis 30 % Tilgungszuschuss möglich.

04 · PRAXIS-HINWEISE

Sanierungs-Checkliste für Eigentümer

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

- 01 Sondereigentums-Verwaltung: Saubere Trennung von Gemeinschafts- und Sondereigentum vor jeder Maßnahme.
- 02 Garten-/Außenanlagen-Konzept: Bei Premium-Lagen hochwertige Bepflanzung budgetieren (3.000–8.000 € p.a.).
- 03 Pool-/Wellness-Bereiche: Aufwand für Wartung, Wasseraufbereitung, Versicherung beachten.
- 04 Tiefgarage: BetrSichV-konforme Lüftung, Brandschutz, regelmäßige Wartung.
- 05 Steuerlich relevante Reports für Kapitalanleger: Quartalsweise Ist-Stand der Vermietung + AfA-Übersicht.
- 06 Premium-Mietverträge: Indexmiete oder Staffelmiete mit klaren Wertsicherungs-Klauseln.

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
Pool-Sanierung mit Wärmepumpe	45.000 – 90.000 €	BAFA Wärmepumpe
Tiefgaragen-Sanierung (Beton, Fugen)	65.000 – 140.000 €	Anteilig KfW
Premium-Heizung (Wärmepumpe + PV + Speicher)	85.000 – 180.000 €	Bis 70 % BAFA + KfW
Garten-Konzept (Anlage + 3 Jahre Pflege)	25.000 – 60.000 €	Keine
Aufzugs-Modernisierung Premium	75.000 – 120.000 €	KfW Altersgerecht Umbauen

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 Sonnenberg

REFERENZ-PROJEKT · SEIT 2019

Villen-WEG Aukamm

4 Einheiten · Premium

Verwaltung einer exklusiven 4-Parteien-Villen-WEG mit Pool, gepflegtem Garten und Tiefgarage. 2023 wurde eine Wärmepumpe mit PV-Anlage und Speichersystem installiert — komplett über BAFA und KfW gefördert. Quartalsberichte für Eigentümer mit Steuerübersicht und Vermietungs-Status.

ERGEBNIS

Energiekosten -62 % · KfW-Klasse von D auf A+ · Mietniveau Premium-bestätigt

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-Sonnenberg? 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-Sonnenberg 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