

SCHOLZE-KURZ & KURZ IMMOBILIEN

Hausverwaltung seit 1981 · Zertifizierter Verwalter (IHK)

QUARTIER-REPORT · EXKLUSIV FÜR EIGENTÜMER

Westend

Markt-Report & Eigentümer-Guide 2026

Das Westend ist eines der teuersten Wohnviertel Wiesbadens — Gründerzeit-Stadthäuser, junge Familien, lebendiges Quartier rund um den Sedanplatz. Eigentümer profitieren von hoher Wertstabilität, müssen aber denkmalrechtliche Auflagen und energetische Sanierungen sensibel koordinieren.

PLZ

65195 · 65197

EINWOHNER

18.200

WIR VERWALTEN IN

15+ 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-Westend, 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
Altbau saniert (Gründerzeit)	13,50 €	16,80 €	15,15 €
Bestand 1950–1979	10,20 €	12,40 €	11,30 €
Bestand 1980–2010	12,80 €	15,20 €	14,00 €
Neubau ab 2010	15,80 €	19,50 €	17,65 €

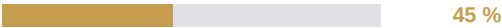
Kaufpreise & Faktoren (Investment)

Wohnform	Von	Bis	Einheit
ETW Altbau (Gründerzeit)	4.800	6.800	€/m²
ETW Bestand	4.200	5.500	€/m²
ETW Neubau Premium	6.200	8.500	€/m²
Mehrfamilienhaus (Faktor)	26,00	34,00	x JM

Typische Wohnformen in diesem Stadtteil

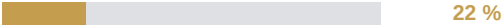
Gründerzeit-Stadthäuser (Adelheidstr., Bleichstr.)

Häufig denkmalgeschützt, Fassaden mit Stuck, Stuck-Decken, Holztreppe — Sanierungen aufwendig aber wertstabil.



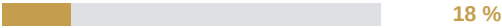
50er/60er Mehrfamilienhäuser (Bismarckring)

Solider Bestand, oft sanierungsbedürftig in Heizung/Fenster.



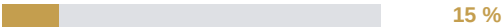
Premium-Sanierungen (kommerziell saniert)

Hochwertiger Innenausbau, KfW-Effizienzklasse C oder besser.



Premium-Neubau Rheinstr.

Schmale Lücken-Bebauung, oft mit Tiefgarage und Aufzug.



02 · TRENDS 2025 / 2026

Markt-Trends & Entwicklungen

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

- Gründerzeit-Wohnungen erzielen seit 2020 stabile Wertsteigerung von ~4 % p.a. — auch in unsicheren Marktphasen.
- Denkmalschutz-AfA macht Gründerzeit-Sanierungen für Kapitalanleger besonders attraktiv (>30 % effektive Förderquote).
- Innendämmung mit Kalziumsilikat-Platten ist im Westend Standard für Denkmal-Fassaden.
- Energetische Sanierung kombiniert mit denkmalpflegerischer Auflage erfordert frühzeitige Abstimmung mit dem LfDH.

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).

Denkmalschutz-AfA (§§ 7i, 11b EStG)

Steuerliche Sonderabschreibung für sanierungspflichtige Denkmal-Anteile.

Konditionen

Bis zu 90 % der Sanierungskosten über 12 Jahre absetzbar.

Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“

Anteilige Bundesförderung für identitätsstiftende Projekte (z.B. Sedanplatz-Umfeld).

Konditionen

Anteilige Förderung im Einzelfall bis 50 %.

Bundesstiftung Baukultur — Sanierungsprämie

Spezialfinanzierung für vorbildliche Altbau-Sanierungen mit Auszeichnung.

Konditionen

Einmalig bis 20.000 € pro Objekt.

04 · PRAXIS-HINWEISE

Sanierungs-Checkliste für Eigentümer

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

- 01 Vor jeder Maßnahme: schriftliche Anfrage an das Hessische Landesamt für Denkmalpflege (LfDH).
- 02 Energieausweis: Bei Verkauf eines denkmalgeschützten Objekts muss eine Sonderform (§ 80 GEG) verwendet werden.
- 03 Innendämmung mit dampfdiffusionsoffenen Materialien — bei Stuck und Holzbalkendecken besonders wichtig.
- 04 Fenster-Tausch: Holz-Sprossenfenster mit Sonder-Verglasung (Climaplust, Climatop) — denkmalpflegerisch konform.
- 05 Heizung in Altbauten: Wärmepumpe oft schwierig wegen Vorlauftemperatur — Hybrid-Lösungen prüfen.
- 06 Stuck und Holztreppe als „besonders schützenswerte Bauteile“ — Kostenaufschlag bei Sanierung 30–50 %.
- 07 Gemeinschaftseigentum-Beschluss zur Denkmal-Maßnahme braucht oft 3/4-Mehrheit (qualifiziert).

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
Fassadensanierung Stuck-Altbau (Westfassade)	85.000 – 140.000 €	Denkmal-AfA + KfW 261
Innendämmung Kalziumsilikat (240 m²)	32.000 – 48.000 €	BAFA 20 %
Holz-Sprossenfenster mit Climaplust (16 Stück)	38.000 – 58.000 €	Denkmal-AfA
Stuck-Restaurierung Treppenhaus	12.000 – 25.000 €	LfDH-Zuschuss
Hybrid-Heizung (Wärmepumpe + Gas-Spitzenlast)	32.000 – 52.000 €	Bis 35 % 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 Westend

REFERENZ-PROJEKT · 2024

Fassadensanierung Adelheidstraße

14 Einheiten · Denkmalschutz

Energetische Fassadensanierung eines denkmalgeschützten Gründerzeit-Hauses im Westend. Innendämmung mit Kalziumsilikat-Platten, Stuck-Restaurierung der Westfassade, neue Holz-Sprossenfenster mit Climaplust-Verglasung. Förderprogramme stapelweise eingesetzt: KfW 261, BAFA, Denkmal-AfA.

ERGEBNIS

Effizienzklasse von G auf D · Stuck zu 95 % erhalten · Eigenanteil unter 60 %

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-Westend? 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-Westend 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