

SCHOLZE-KURZ & KURZ IMMOBILIEN

Hausverwaltung seit 1981 · Zertifizierter Verwalter (IHK)

QUARTIER-REPORT · EXKLUSIV FÜR EIGENTÜMER

Wiesbaden

Stadtweiter Markt-Report & Eigentümer-Guide 2026

Wiesbaden ist einer der stabilsten Immobilienmärkte im Rhein-Main-Gebiet — geprägt durch Gründerzeit-Bestand in der Innenstadt, große Wohnanlagen in Biebrich und Dotzheim, exklusive Hanglagen in Sonnenberg sowie wachsende Neubau-Quartiere in Erbenheim und Nordenstadt. Dieser stadtweite Report bündelt die wichtigsten Marktdaten, Förderprogramme und Sanierungs-Hinweise für Eigentümer in ganz Wiesbaden und verweist auf unsere vertiefenden Stadtteil-Reports.

PLZ

65183 · 65189 · 65199 · 65200 · 65203

EINWOHNER

252.090

WIR VERWALTEN IN

120+ 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, 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 bis 1948 (saniert)	11,50 €	16,80 €	14,15 €
Nachkrieg 1950–1979	8,20 €	11,20 €	9,70 €
Bestand 1980–2010	10,20 €	14,20 €	12,20 €
Neubau ab 2010	13,80 €	19,50 €	16,65 €

Kaufpreise & Faktoren (Investment)

Wohnform	Von	Bis	Einheit
ETW Bestand (saniert)	2.900	5.500	€/m²
ETW Premium-/Rheinlage	4.800	8.500	€/m²
ETW Neubau	4.800	7.000	€/m²
Mehrfamilienhaus (Faktor x Jahresmiete)	20,00	32,00	x JM

Typische Wohnformen in diesem Stadtteil

Innenstadt / Mitte — Gründerzeit & Geschäftshäuser		20 %
Hochwertige Wohn- und Geschäftshäuser rund um Kurpark und Wilhelmstraße, viele denkmalgeschützte Fassaden.		
Biebrich — Altbau-WEGs & Wohnanlagen		24 %
Vom Schlosspark-Altbau bis zur 70er-Hochhaus-WEG am Rheinufer — größtes Mikro-Marktgebiet der Stadt.		
Dotzheim — Großwohnanlagen & Reihenhaushaus-WEGs		22 %
Flächenmäßig größter Stadtteil, hoher Sanierungsbedarf bei 70er-Beständen, stabile Familien-Nachfrage.		
Westend / Rheingauviertel — sanierte Altbauten		18 %
Gefragte Gründerzeit-Lagen, beliebt bei Familien und Berufspendlern, hohe Wertstabilität.		
Sonnenberg — Premium- & Villenlagen		10 %
Höchste Wertstabilität der Stadt, viele Sondereigentums-Verwaltungen für Kapitalanleger.		
Erbenheim / Nordenstadt — Neubau-Quartiere		6 %
Wachstumsregionen mit KfW-55-Neubau-WEGs ab 2015, gute A66/A671-Anbindung.		

02 · TRENDS 2025 / 2026

Markt-Trends & Entwicklungen

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

- Wiesbaden zeigt seit 2020 stabile bis leicht steigende Kaufpreise — Premium- und Rheinlagen erzielen Aufschläge von 15–25 % gegenüber dem Stadtdurchschnitt.
- Energetische Sanierung ist stadtweit das Top-Thema: KfW-Effizienzhaus 70 hat sich als Standard-Zielwert etabliert (GEG-konform ab 2026).
- Denkmalschutz-AfA macht Gründerzeit-Sanierungen in Innenstadt und Westend für Kapitalanleger besonders attraktiv (>30 % effektive Förderquote).
- 70er-Großwohnanlagen in Biebrich und Dotzheim stehen vor verpflichtenden Brandschutz- und Aufzugs-Ertüchtigungen (HBO Hessen, BetrSichV).
- Trinkwasser-Hygiene und Legionellen-Prüfungen sind die häufigsten kommunalen Auflagen 2025/2026 für zentral versorgte Anlagen.

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)

Für Sanierungen denkmalgeschützter Objekte in Innenstadt, Westend und Biebrich.

Konditionen

Steuerliche Sonderabschreibung bis 90 % der Sanierungskosten über 12 Jahre absetzbar.

Wiesbaden-Bonus „Klimaneutrales Quartier“

Stadt-Förderung für PV, Wärmepumpe und Dämmung — stadtweit verfügbar.

Konditionen

Bis 5.000 € einmaliger Investitionszuschuss pro Wohneinheit.

04 · PRAXIS-HINWEISE

Sanierungs-Checkliste für Eigentümer

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

- 01** Energieausweis prüfen — bei Effizienzklasse F oder schlechter besteht ab 2026 Sanierungspflicht bei Eigentümerwechsel.
- 02** Heizungssystem analysieren: Öl- und Gasthermen >15 Jahre = wirtschaftlich oft Wärmepumpe + PV.
- 03** Brandschutz in Großwohnanlagen: Brandschutztüren, Rauchmelder-Wartung, Rettungswege alle 3 Jahre prüfen.
- 04** Trinkwasser-Hygiene-Konzept (TrinkwV): Pflicht ab 3 zentral versorgten Wohneinheiten inkl. Legionellen-Prüfung.
- 05** Denkmalschutz-Objekte: Vor jeder Maßnahme schriftliche Anfrage an das Hessische Landesamt für Denkmalpflege (LfDH).
- 06** Aufzugs-Modernisierung: TÜV-Hauptprüfung alle 2 Jahre, BetrSichV-konforme Umrüstung dokumentieren.
- 07** Gemeinschaftseigentum vs. Sondereigentum: Vor jeder Sanierung schriftliche Zuordnung per Beschluss klären.

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
Heizungsmodernisierung (Wärmepumpe + Hydr. Abgleich)	28.000 – 45.000 €	Bis 70 % KfW 458
Fassadendämmung 12-Parteien-Haus (WDVS 16 cm)	78.000 – 120.000 €	KfW 261 + BAFA
Fenster-Tausch (24 Fenster, 3-fach-Verglasung)	32.000 – 48.000 €	Bis 20 % BAFA
Brandschutz-Ertüchtigung Großwohnanlage	45.000 – 220.000 €	Anteilig WIBank
Denkmal-Fassadensanierung (Stuck-Altbau)	85.000 – 140.000 €	Denkmal-AfA + KfW 261

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 Wiesbaden

REFERENZ-PROJEKT · SEIT 1981

Stadtweite Verwaltung über 6 Stadtteile

120+ Objekte · Wiesbaden gesamt

Von der Gründerzeit-WEG in der Innenstadt über die 54-Parteien-Großwohnanlage in Dotzheim bis zur 4-Parteien-Villen-WEG in Sonnenberg: Wir verwalten stadtweit über 120 Objekte aller Bauphasen und Wohnformen. Feste Ansprechpartner, ein regionales Handwerker-Netzwerk und lückenlose Förderantrag-Stellung sichern Werterhalt und Rendite in jedem Wiesbadener Quartier.

ERGEBNIS

6 Stadtteile · 120+ Objekte · 4,9/5 Google · Zertifizierter Verwalter (IHK) seit 1981

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? 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 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