

## Analyse Berliner Umland:

### Immobilien mit Wärmepumpen gewinnen deutlich an Wert

#### – Ölheizungen verlieren

- *Potsdam verzeichnet im ersten Quartal 2026 bei Immobilien mit Solar, Luft-, Wasser- oder Erdwärme die stärkste Preissteigerung im Berliner Umland mit durchschnittlich 13,3 Prozent auf 6.466 €/m<sup>2</sup>*
- *Bei fernwärme- und strombasierten Immobilien steigen die Preise in Märkisch-Oderland mit 14,7 Prozent auf durchschnittlich 3.927 €/m<sup>2</sup> am stärksten*
- *Bei gasbeheizten Wohnimmobilien verzeichnet Dahme-Spreewald mit durchschnittlich 6,1 Prozent auf 3.574 €/m<sup>2</sup> die stärkste Preissteigerung im Berliner Umland*
- *Immobilien mit Ölheizung stehen fast überall unter Druck: Die stärksten Preisrückgänge registrieren Märkisch-Oderland mit durchschnittlich -12,7 Prozent auf 1.670 €/m<sup>2</sup> und Oder-Spree mit -10,9 Prozent auf 1.650 €/m<sup>2</sup>*

**Frankfurt am Main, 30. JUNI 2026** – Energieeffizienz entwickelt sich zunehmend zu einem der wichtigsten Werttreiber am Wohnimmobilienmarkt. Während Lage und Größe weiterhin zentrale Kaufkriterien bleiben, rücken die laufenden Energiekosten, die Zukunftsfähigkeit der Heiztechnik sowie mögliche Investitionen in die Modernisierung immer stärker in den Fokus von Kaufinteressenten. Deutlich zeigt sich dieser Trend auch im Berliner Umland und in Berlin selbst. Die VON POLL IMMOBILIEN Experten ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) haben die Angebotspreise von Wohnimmobilien<sup>1</sup> nach Energieträgern<sup>2</sup> im ersten Quartal 2026 analysiert und die Entwicklung gegenüber dem Vorjahreszeitraum untersucht. Betrachtet wurden dabei vier Energieträgergruppen: erstens Solar, Luft-, Wasser- und Erdwärme, zweitens Fernwärme und Strom, drittens Gas und Erdgas sowie viertens Öl.

„Die Diskussion um das Gebäudeenergiegesetz und die künftige Wärmeversorgung sowie die gestiegenen Energiekosten hat die energetische Qualität von Immobilien stärker in den Fokus gerückt. Käufer schauen heute insgesamt genauer auf Sanierung und Modernisierung sowie langfristige Wirtschaftlichkeit“, weiß Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN. Und weiter: „Im Berliner Umland zeigt sich dabei eine deutlichere Differenzierung zwischen den einzelnen Energieträgern als noch vor wenigen Jahren. Während moderne Heizsysteme vielerorts an Attraktivität gewinnen, fließen bei älteren Heizungsanlagen mögliche Modernisierungskosten zunehmend in die Preisbildung ein. Entscheidend bleibt am Ende jedoch immer das Zusammenspiel aus Lage, Zustand und Entwicklungspotenzial einer Immobilie.“

30. JUNI 2026

**von Poll Immobilien GmbH**

Franka Schulz  
Head of Public Relations

**E-Mail:**  
[presse@von-poll.com](mailto:presse@von-poll.com)

**Telefon:**  
+49 (0)69-26 91 57-603

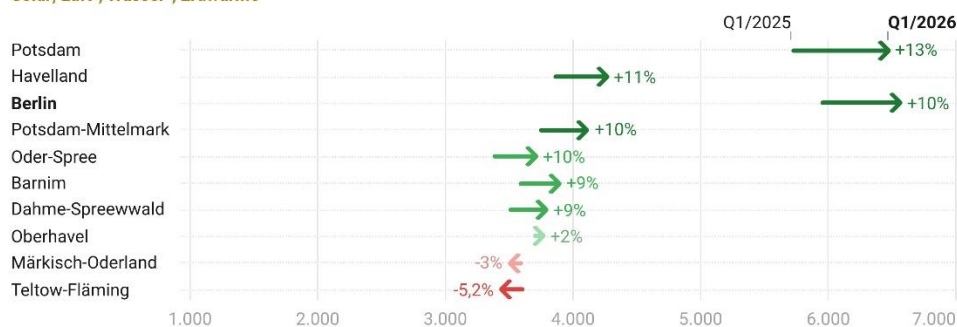
## Erneuerbare Heizsysteme verzeichnen die höchsten Wertzuwächse

Die stärksten Preissteigerungen im Berliner Umland zeigen sich bei Wohnimmobilien mit Solar, Luft-, Wasser- oder Erdwärme. Spitzenreiter ist Potsdam mit einem Plus von durchschnittlich 13,3 Prozent im ersten Quartal 2026 gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf durchschnittlich 6.466 €/m<sup>2</sup>. Dahinter folgen Havelland mit einer Steigerung von 10,8 Prozent auf 4.261 €/m<sup>2</sup>, Potsdam-Mittelmark mit 10,3 Prozent auf 4.111 €/m<sup>2</sup>, Oder-Spree mit 9,9 Prozent auf 3.706 €/m<sup>2</sup>, Barnim mit 8,8 Prozent auf 3.889 €/m<sup>2</sup>, Dahme-Spreewald mit 8,5 Prozent auf 3.789 €/m<sup>2</sup> sowie Oberhavel mit 2,3 Prozent auf 3.764 €/m<sup>2</sup>.

Lediglich Teltow-Fläming und Märkisch-Oderland verzeichnen in diesem Segment Preistrückgänge von -5,2 Prozent auf 3.435 €/m<sup>2</sup> beziehungsweise -3 Prozent auf 3.502 €/m<sup>2</sup>.

Berlin selbst weist bei Immobilien mit erneuerbaren Heizsystemen ein Preisniveau von durchschnittlich 6.559 €/m<sup>2</sup> auf. Gegenüber dem ersten Quartal 2025 entspricht dies einem Anstieg von 10,4 Prozent. Damit liegt die Hauptstadt preislich weiterhin deutlich vor allen Umlandregionen.

### Solar, Luft-, Wasser-, Erdwärme



**Abb. 1:** Preisentwicklung von Wohnimmobilien mit Solar, Luft-, Wasser- oder Erdwärme in Berlin und Umland im ersten Quartal 2026 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH) – interaktive Grafik: <https://www.datawrapper.de/ /y8vxF/>

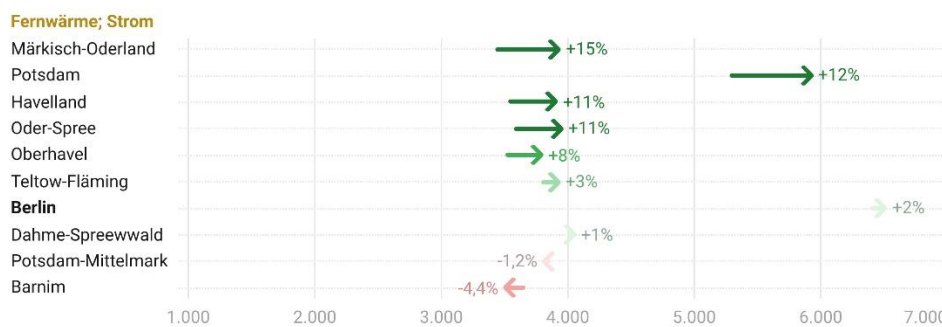
„Eine gute Energieeffizienz wirkt sich heute klar positiv auf die Nachfrage aus. Dennoch bleibt die Lage für die meisten Kaufinteressenten das wichtigste Kriterium. Wenn mehrere vergleichbare Immobilien zur Auswahl stehen, entscheiden sich viele Käufer jedoch zunehmend für die Immobilie mit der besseren Energieklasse“, sagt Andreas Güthling, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL IMMOBILIEN Potsdam und Werder. Und weiter: „Wie stark die Heizungsart in die Kaufentscheidung einfließt, hängt oft von der jeweiligen Käufergruppe ab. Gleichzeitig beobachten wir, dass viele Interessenten gezielt nach Umrüstungsoptionen fragen und ältere Heiztechnik zunehmend als Argument in Preisverhandlungen nutzen. Unsicherheiten bestehen vor allem bei Öl- und Gasheizungen mit schlechteren Energieklassen, während

Immobilien mit einem zeitgemäßen energetischen Standard für Käufer meist deutlich besser kalkulierbar sind.“

### Dynamische Entwicklung bei Fernwärme und Strom

Noch dynamischer entwickelte sich das Segment der fernwärme- und strombasierten Immobilien. Die höchste Preissteigerung bei Immobilien mit diesen Energieträgern verzeichnet Märkisch-Oderland mit 14,7 Prozent auf 3.927 €/m<sup>2</sup> – gefolgt von Potsdam mit 12,2 Prozent (5.920 €/m<sup>2</sup>), Havelland mit 10,6 Prozent (3.904 €/m<sup>2</sup>), Oder-Spree mit 10,6 Prozent (3.945 €/m<sup>2</sup>) sowie Oberhavel mit 8,1 Prozent (3.787 €/m<sup>2</sup>).

Auch in Teltow-Fläming entwickeln sich die Preise bei Immobilien mit Fernwärme oder strombasierten Heizsystemen um 3,5 Prozent auf 3.924 €/m<sup>2</sup> sowie in Dahme-Spreewald um 1,2 Prozent auf 4.046 €/m<sup>2</sup> positiv. Preisrückgänge wurden lediglich in Barnim mit -4,4 Prozent (3.506 €/m<sup>2</sup>) und Potsdam-Mittelmark mit -1,2 Prozent (3.815 €/m<sup>2</sup>) registriert.



**Abb. 2:** Preisentwicklung von Wohnimmobilien mit Fernwärme und Strom in Berlin und Umland im ersten Quartal 2026 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH) – interaktive Grafik: [https://www.datawrapper.de/\\_y8vxF/](https://www.datawrapper.de/_y8vxF/)

„Heizungsart und Energieeffizienz spielen bei Kaufinteressenten heute eine deutlich größere Rolle als noch vor einigen Jahren. Viele Kunden achten sehr genau auf die Energiekosten und auf mögliche Folgekosten einer energetischen Modernisierung. Gerade in einigen Regionen kommt hinzu, dass qualifizierte Handwerksbetriebe für eine zeitnahe Umsetzung nicht immer leicht zu finden sind“, sagt Martina Paasch, Geschäftsstelleninhaberin bei VON POLL IMMOBILIEN Bad Saarow. „Erneuerbare Heizsysteme werden grundsätzlich positiv bewertet, die klassische Gasheizung ist für die meisten Interessenten derzeit noch kein großes Hindernis. Bei Ölheizungen ist die Zurückhaltung dagegen deutlich größer. Auch Themen wie das Gebäudeenergiegesetz, mögliche Modernisierungskosten und künftige Energiekosten haben heute spürbaren Einfluss auf die Kaufentscheidung und die Preisverhandlungen.“

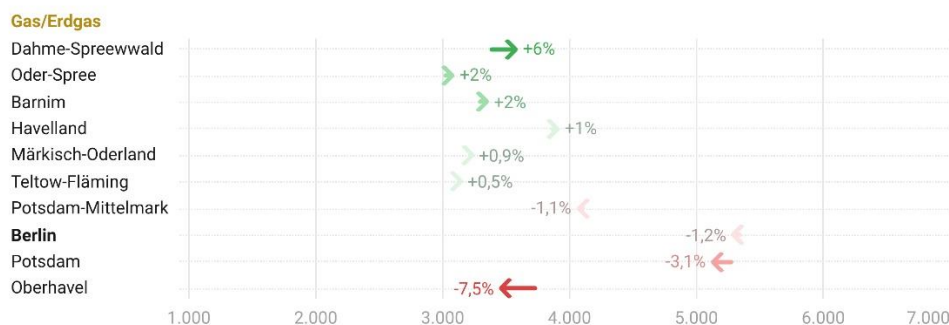
Im Vergleich Metropole-Umland erzielt Berlin in diesem Segment mit durchschnittlich 6.509 €/m<sup>2</sup> weiterhin das höchste Preisniveau. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum

legen die Angebotspreise im ersten Quartal 2026 um 1,8 Prozent zu. Im gesamten Berliner Umland fällt die Dynamik sogar noch etwas stärker aus: Hier steigen die Preise für Wohnimmobilien mit Fernwärme oder Strom durchschnittlich um 4,9 Prozent auf 4.247 €/m<sup>2</sup>.

### Heterogenes Bild bei Immobilien mit Gasheizungen

Deutlich differenzierter fällt die Entwicklung bei Wohnimmobilien mit Gasheizung aus. Die stärksten Preissteigerungen im ersten Quartal 2026 verzeichnet Dahme-Spreewald mit einem Plus von 6,1 Prozent auf 3.574 €/m<sup>2</sup>, gefolgt vom Landkreis Oder-Spree mit 2,5 Prozent auf 3.076 €/m<sup>2</sup>, Barnim mit 2,2 Prozent auf 3.346 €/m<sup>2</sup> sowie Havelland mit 1,4 Prozent auf 3.903 €/m<sup>2</sup>.

In mehreren Regionen bewegten sich die Preise von Wohnimmobilien mit Gasheizung dagegen nahezu seitwärts. Märkisch-Oderland mit 0,9 Prozent auf 3.227 €/m<sup>2</sup> sowie Teltow-Fläming mit 0,5 Prozent auf 3.138 €/m<sup>2</sup> verzeichneten lediglich moderate Veränderungen. Unter Druck stehen hingegen Immobilien mit einer Gasheizung in Oberhavel, die durchschnittlich um -7,5 Prozent auf 3.460 €/m<sup>2</sup> gegenüber dem Vorjahreszeitraum gefallen sind. Auch in Potsdam fallen im ersten Quartal 2026 die Immobilienpreise in diesem Segment um durchschnittlich -3,1 Prozent auf 5.129 €/m<sup>2</sup>, in Berlin um -1,2 Prozent auf 5.290 €/m<sup>2</sup> und in Potsdam-Mittelmark um -1,1 Prozent auf 4.069 €/m<sup>2</sup>.



**Abb. 3:** Preisentwicklung von Wohnimmobilien mit Gas-/Erdgasheizung in Berlin und Umland im ersten Quartal 2026 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH) – interaktive Grafik: [https://www.datawrapper.de/\\_y8vxF/](https://www.datawrapper.de/_y8vxF/)

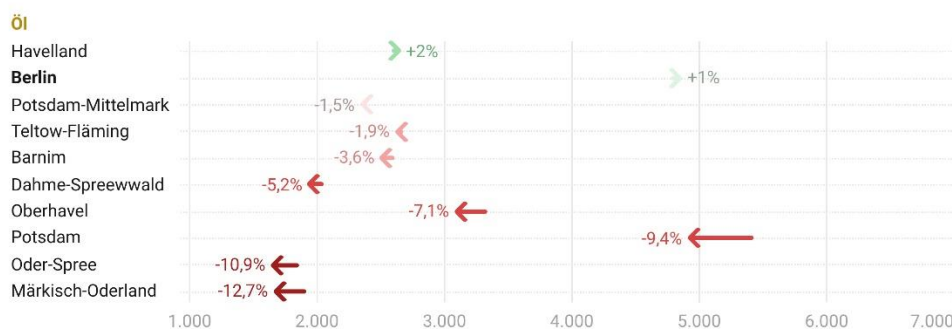
„Gasheizungen sind für viele Käufer weiterhin akzeptiert, bei Ölheizungen ist die Zurückhaltung dagegen deutlich größer. Wer sich für ein Haus mit Ölheizung interessiert, hat sich meist bereits mit einem späteren Wechsel auf Gas oder Wärmepumpe beschäftigt. Die damit verbundenen Kosten fließen häufig in die Preisverhandlungen ein. Häuser mit sehr guten Energieeffizienzklassen wie A+ oder A profitieren zudem oft von besseren Finanzierungskonditionen und bewegen sich auch bei unserer Einwertung eher am oberen Ende des Angebotsspielraums“, sagt Philipp Sombeck, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL IMMOBILIEN Kleinmachnow.

„Grundsätzlich sind Immobilienkäufer heute insgesamt deutlich sensibler für Energieeinsparung und Effizienz geworden. Am Ende entscheidet aber weiterhin das Gesamtpaket aus Lage, Zustand und den insgesamt anstehenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Generell erleben wir in Brandenburg viele Käufer, die Sanierungen sehr pragmatisch angehen und einen Teil der Maßnahmen auch in Eigenleistung umsetzen.“

### Immobilien mit Ölheizungen verlieren fast überall an Wert

Die schwächste Entwicklung zeigt sich weiterhin bei Wohnimmobilien mit Ölheizung. Besonders deutlich gaben die Angebotspreise in Märkisch-Oderland nach. Dort sanken die Preise um -12,7 Prozent auf durchschnittlich 1.670 €/m<sup>2</sup>. Dahinter folgen Oder-Spree mit -10,9 Prozent auf 1.650 €/m<sup>2</sup>, Potsdam mit -9,4 Prozent auf 4.920 €/m<sup>2</sup>, Oberhavel mit -7,1 Prozent auf 3.092 €/m<sup>2</sup> sowie Dahme-Spreewald mit -5,2 Prozent auf 1.940 €/m<sup>2</sup>. Auch in Barnim mit -3,6 Prozent auf 2.507 €/m<sup>2</sup>, in Teltow-Fläming mit -2 Prozent auf 2.626 €/m<sup>2</sup> sowie in Potsdam-Mittelmark mit -1,4 Prozent auf 2.351 €/m<sup>2</sup> lassen die Preise für Immobilien mit Ölheizung im ersten Quartal 2026 nach.

Positive Entwicklungen bleiben die Ausnahme. Lediglich Havelland verzeichnet mit 2,1 Prozent auf 2.639 €/m<sup>2</sup> einen spürbaren Anstieg. Auch Berlin entwickelt sich mit 1,4 Prozent auf 4.849 €/m<sup>2</sup> leicht positiv.



**Abb. 4:** Preisentwicklung von Wohnimmobilien mit Ölheizung in Berlin und Umland im ersten Quartal 2026 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH) – interaktive Grafik: [https://www.datawrapper.de/\\_y8vxF/](https://www.datawrapper.de/_y8vxF/)

„Die Themen Gebäudeenergiegesetz, Modernisierungspflichten und zukünftige Energiekosten sind inzwischen fester Bestandteil nahezu jedes Beratungsgesprächs geworden. Käufer informieren sich heute deutlich intensiver als noch vor einigen Jahren und möchten frühzeitig einschätzen können, welche Investitionen nach dem Erwerb auf sie zukommen könnten“, erklärt Andreas Gräfenstein, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL IMMOBILIEN Berlin – Treptow-Köpenick. „Bei Gasheizungen beobachten wir zunehmend Fragen zur künftigen Entwicklung der Energiekosten sowie zu möglichen Umrüstungsoptionen. Besonders gefragt sind

derzeit Immobilien mit modernen Wärmepumpensystemen, idealerweise in Kombination mit einer Photovoltaikanlage. Auch Fernwärme wird insbesondere im Berliner Wohnungsmarkt weiterhin positiv bewertet, da viele Interessenten die Versorgungssicherheit und den vergleichsweise geringen Wartungsaufwand schätzen. Unabhängig von der Heizungsart bleibt eine gute Lage in Berlin und dem Berliner Umland jedoch einer der wichtigsten Faktoren bei der Kaufentscheidung.“

### Fazit Berlin versus Umland

Berlin bleibt über alle Energieträger hinweg das teuerste Marktumfeld der Analyse. Im Berliner Umland zeigt sich zugleich eine zunehmende Differenzierung der Preisentwicklung nach Heizsystemen: Während Immobilien mit modernen Energieträgern vielerorts deutliche Wertzuwächse verzeichnen, geraten insbesondere Immobilien mit Ölheizung in mehreren Regionen unter Druck. Die Ergebnisse verdeutlichen, dass Energieeffizienz und Heiztechnik bei Kaufentscheidungen zunehmend berücksichtigt werden. Dennoch bleiben Lage, Zustand und Modernisierungsgrad auch künftig die entscheidenden Faktoren für den langfristigen Marktwert einer Immobilie.

| Stadt/Landkreis      | Solar; Luft-,<br>Wasser-,<br>Erdwärme | Tendenz | Fernwärme;<br>Strom | Tendenz | Gas/Erdgas | Tendenz | Öl    | Tendenz |
|----------------------|---------------------------------------|---------|---------------------|---------|------------|---------|-------|---------|
| 1 Potsdam            | 6.466                                 | 13,3%   | 5.920               | 12,2%   | 5.129      | -3,1%   | 4.920 | -9,4%   |
| 2 Havelland          | 4.261                                 | 10,8%   | 3.904               | 10,6%   | 3.903      | 1,4%    | 2.639 | 2,1%    |
| 3 Berlin             | 6.559                                 | 10,4%   | 6.509               | 1,8%    | 5.290      | -1,2%   | 4.849 | 1,4%    |
| 4 Potsdam-Mittelmark | 4.111                                 | 10,3%   | 3.815               | -1,2%   | 4.069      | -1,1%   | 2.351 | -1,4%   |
| 5 Oder-Spree         | 3.706                                 | 9,9%    | 3.945               | 10,6%   | 3.076      | 2,5%    | 1.650 | -10,9%  |
| 6 Barnim             | 3.889                                 | 8,8%    | 3.506               | -4,4%   | 3.346      | 2,...   | 2.507 | -3,6%   |
| 7 Dahme-Spreewald    | 3.789                                 | 8,5%    | 4.046               | 1,2%    | 3.574      | 6,1%    | 1.940 | -5,2%   |
| 8 Berlin Umland      | 3.929                                 | 4,9%    | 4.247               | 4,9%    | 3.633      | -0,1%   | 2.606 | -6,4%   |
| 9 Oberhavel          | 3.764                                 | 2,3%    | 3.787               | 8,1%    | 3.460      | -7,6%   | 3.092 | -7,1%   |
| 10 Märkisch-Oderland | 3.502                                 | -3,0%   | 3.927               | 14,7%   | 3.227      | 0,9%    | 1.670 | -12,7%  |
| 11 Teltow-Fläming    | 3.435                                 | -5,2%   | 3.924               | 3,5%    | 3.138      | 0,5%    | 2.626 | -2,0%   |

<sup>1</sup>Q-Angebotspreise für ETW und EFH/ZFH in Berlin und Umland (alle angrenzenden Stadt- und Landkreise)

<sup>2</sup>Holz/Pellets aufgrund der geringen Anzahl an Angeboten nicht aufgeführt

Tabelle: VON POLLIMMOBILIEN Research (2026) • Quelle: GeoMap (2026) • Erstellt mit Datawrapper

**Abb. 5:** Preisentwicklung von Wohnimmobilien nach Energieträgern in Berlin und Umland im ersten Quartal 2026 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH) – Spalten sortierbar in interaktiver Tabelle: [https://www.datawrapper.de/\\_/avnDi/](https://www.datawrapper.de/_/avnDi/)

Alle Daten und Grafiken dürfen mit einem Verweis auf die nachfolgende Quelle benutzt und veröffentlicht werden: VON POLL IMMOBILIEN ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com))  
Die interaktive Grafiken können mit Einbettungslink hier heruntergeladen werden:

- Grafik: [https://www.datawrapper.de/\\_/y8vxvF/](https://www.datawrapper.de/_/y8vxvF/)
- Tabelle: [https://www.datawrapper.de/\\_/avnDi/](https://www.datawrapper.de/_/avnDi/)

<sup>1</sup> Die Datengrundlage der Kaufpreisanalyse basiert auf den durchschnittlichen Angebotspreisen für Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäusern in Berlin und dem Berliner Umland

*(alle angrenzenden Stadt- und Landkreise) von GeoMap für das erste Quartal 2026 im Vergleich zum ersten Quartal 2025 sowie Anpassungen durch VON POLL IMMOBILIEN Research (2026).*

*<sup>2</sup> Im Zuge der Analyse wurden die Energieträger in folgende Heizungsarten geclustert: erstens Solar, Luft-, Wasser- und Erdwärme; zweitens Fernwärme und Strom, drittens Gas und Erdgas, viertens Öl. Holz/Pellets wurden in der Analyse ebenso abgefragt, sind aber aufgrund der geringen Anzahl an Angeboten nicht repräsentativ und werden nicht aufgeführt.*

## **Über von Poll Immobilien GmbH**

Die europaweit aktive von Poll Immobilien GmbH ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Mit mehr als 400 selbständigen Shops und über 1.500 Immobilienprofis ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE, VON POLL FINANCE sowie VON POLL HAUSVERWALTUNG gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Griechenland, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2025 erneut mit Bestnoten aus. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Melanie Eggert, Dirk Dosch und Wolfram Gast.