

A-Städte im Vergleich: Moderne Heizsysteme treiben Immobilienpreise – Berlin und Düsseldorf vorn

Inhalt dieses Artikels:

1. Erneuerbare Heizsysteme führen die Preisentwicklung an
2. Fernwärme und Strom mit starken Preissteigerungen in Düsseldorf und Hamburg
3. Differenziertes Bild bei Gasheizungen
4. Ölheizungen mit überraschend stabilen Preisen

In Deutschlands acht A-Städten zeigt sich bei Wohnimmobilien immer deutlicher, dass nicht nur Lage und Zustand über die Preisentwicklung entscheiden, sondern auch die Art der Wärmeversorgung. Moderne Heizsysteme geben Immobilien in vielen Märkten zusätzlichen Rückenwind, während klassische Heizungsarten je nach Stadt und Segment sehr unterschiedlich bewertet werden. Besonders deutlich wird dabei: Die Preisentwicklung nach Energieträgern verläuft in den Metropolen keineswegs einheitlich. Die VON POLL IMMOBILIEN Experten haben die Angebotspreise von Wohnimmobilien¹ nach Energieträgern² im ersten Quartal 2026 in den acht deutschen A-Städten – Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart – 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.

Zitatkasten inkl. Bild: Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN: „Am Wohnimmobilienmarkt beobachten wir eine zunehmende Differenzierung nach Energieträgern. Die Art der Wärmeversorgung wirkt sich zwar nicht isoliert auf die Preisentwicklung aus, sie wird jedoch in vielen Märkten zu einem zusätzlichen Faktor bei der Bewertung von Immobilien. Gerade in den größten deutschen Städten erhöhen moderne Heizsysteme vielerorts die Marktattraktivität und gehen häufig mit einer dynamischeren Preisentwicklung einher. Die Unterschiede zwischen den Metropolen machen aber auch deutlich, dass sich Markttrends nicht eins zu eins übertragen lassen. Was in einer Stadt und in einem Viertel innerhalb der Stadt zu einer überdurchschnittlichen Preisentwicklung führt, kann in einem anderen Markt deutlich weniger Einfluss haben. Für die Marktposition einer Immobilie bleibt deshalb immer das Gesamtpaket aus Lage, Zustand, energetischer Qualität und Entwicklungspotenzial entscheidend.“

Erneuerbare Heizsysteme führen die Preisentwicklung an

Die stärkste Dynamik unter allen betrachteten Energieträgern zeigen Wohnimmobilien mit Solar, Luft-, Wasser- oder Erdwärme. Spitzenreiter ist Berlin mit einer Steigerung von durchschnittlich 10,4 Prozent auf 6.559 €/m² im ersten Quartal 2026 gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Dahinter folgen Düsseldorf mit 9,2 Prozent

auf 7.311 €/m², Frankfurt am Main mit 6,6 Prozent auf 7.461 €/m² und Hamburg mit 4,8 Prozent auf 6.569 €/m².

Moderater entwickeln sich die Preise bei Immobilien mit erneuerbaren Energieträgern in Köln mit 1,5 Prozent auf 6.771 €/m², Stuttgart mit 1,2 Prozent auf 7.625 €/m² sowie München mit 0,9 Prozent auf 10.091 €/m². Leipzig verzeichnet mit 0,4 Prozent auf 4.800 €/m² die geringste Preissteigerung innerhalb der A-Städte.

Grafik einfügen + Bildunterschrift übernehmen

Solar, Luft-, Wasser-, Erdwärme

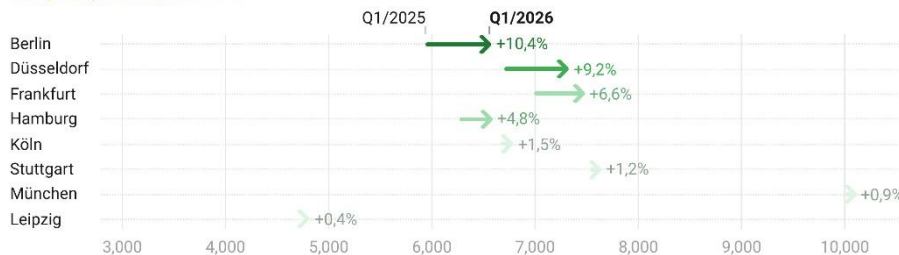


Abb. 1: Preisentwicklung von Wohnimmobilien mit Solar, Luft-, Wasser- oder Erdwärme in den deutschen A-Städten im ersten Quartal 2026 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH)

Zitatkasten inkl. Bild: Alexander Péus, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL IMMOBILIEN Köln – Dellbrück: „Vor wenigen Jahren entschieden Lage, Größe und Zustand fast allein über den Preis. Heute gehört die Frage nach Heizung und Energieausweis zu den ersten – oft schon vor der Besichtigung. In Köln – gerade im rechtsrheinischen Bestand mit vielen Objekten der 60er- und 70er-Jahre – sehen wir, dass energetisch gepflegte Häuser deutlich schneller verkauft werden, während sanierungsbedürftige Objekte längere Vermarktungszeiten und spürbare Preiszugeständnisse benötigen. Vor allem bei Gas- und Ölheizungen rechnen viele Interessenten heute von vornherein eine Sanierungsrücklage ein und beziehen die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes – etwa die Vorgabe, dass neue Heizungen grundsätzlich mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien betrieben werden müssen – direkt in ihre Preisvorstellung ein. Objekte mit Wärmepumpe oder Fernwärmeanschluss sprechen folglich einen breiteren Käuferkreis an. In Köln hat sich der Markt zuletzt wieder stabilisiert und ist nach der Korrektur der Vorjahre leicht ins Plus gedreht – diese Erholung tragen aber vor allem die energieeffizienten Objekte.“

Fernwärme und Strom mit starken Preissteigerungen in Düsseldorf und Hamburg

Auch bei Wohnimmobilien mit Fernwärme oder Strom zeigen sich vielerorts positive Preisentwicklungen. Die höchste Steigerung verzeichnen Düsseldorf mit durchschnittlich 8,7 Prozent auf 6.856 €/m² und Hamburg mit 7,7 Prozent auf 8.029 €/m². Dahinter folgen Köln mit 2,5 Prozent auf 5.735 €/m², Frankfurt am Main und Berlin mit jeweils 1,8 Prozent auf 7.477 €/m² beziehungsweise 6.509 €/m² sowie Stuttgart mit 1,4 Prozent auf 5.855 €/m² und einer vergleichsweise moderaten Aufwärtsentwicklung.

München weist mit 9.544 €/m² weiterhin das höchste Preisniveau in diesem Segment auf, bleibt jedoch mit 0,5 Prozent vergleichsweise stabil. Leipzig ist mit einem Rückgang um -1 Prozent auf 3.901 €/m² die einzige A-Stadt, in der die Preise für Wohnimmobilien mit Fernwärme oder Strom leicht sinken.

Grafik einfügen + Bildunterschrift übernehmen

Fernwärme; Strom

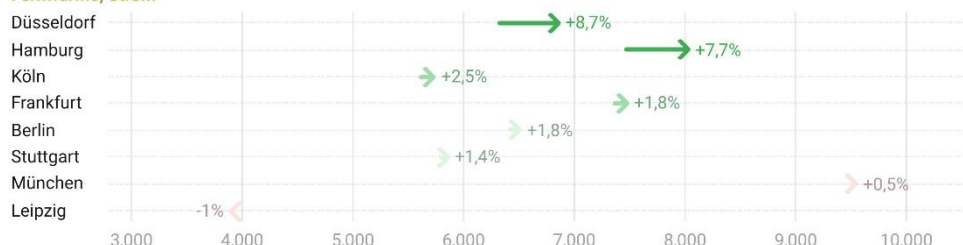


Abb. 2: Preisentwicklung von Wohnimmobilien mit Fernwärme und Strom in den deutschen A-Städten im ersten Quartal 2026 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH)

Zitatkasten inkl. Bild: Volker Stich, Geschäftstelleninhaber bei VON POLL IMMOBILIEN München, München – Bogenhausen und München – Nymphenburg:

„Die gestiegenen Kosten für Energie, die Geopolitik sowie das Gebäudeenergiegesetz haben das Käuferverhalten nachhaltig verändert. Energieeffizienz ist mehrfach ein zentrales Kaufkriterium. Käufer fragen inzwischen gezielt nach Energieausweis und Heizungsart. Dieses Bewusstsein hat sich in den vergangenen Jahren spürbar geschärft. Das bedeutet, gut sanierte Objekte oder solche mit moderner Haustechnik werden schneller und zu deutlich besseren Preisen vermittelt. Wärmepumpe oder Fernwärme sind auf den ersten Blick echte Verkaufsargumente. Wir sehen eine klar höhere Bereitschaft bei Immobilien mit zukunftsfähiger Heiztechnik. Immobilien mit Gas- oder Ölheizung lassen sich weiter gut vermitteln – aber nur mit einer ehrlichen Einschätzung der zu erwartenden Modernisierungskosten. Denn Käufer, die bewusst in den Bestand investieren, kalkulieren den Sanierungsbedarf heute realistischer ein als noch vor einigen Jahren – eine fundierte Beratung und die richtigen Partner sind dabei entscheidend.“

Differenziertes Bild bei Gasheizungen

Die Entwicklung von Wohnimmobilien mit Gas- beziehungsweise Erdgasheizung verläuft in den A-Städten uneinheitlich. Die stärkste Preissteigerung erzielt Düsseldorf mit durchschnittlich 4,4 Prozent auf 4.694 €/m². Es folgen Leipzig mit 2,4 Prozent auf 2.955 €/m² sowie Köln mit 2,3 Prozent auf 4.730 €/m².

In München bewegen sich die Preise bei Immobilien mit Gasheizungen mit einem Plus von 0,2 Prozent auf 8.219 €/m² nahezu seitwärts. Gleiches gilt für Frankfurt am Main mit -0,4 Prozent auf 5.923 €/m² und Stuttgart mit -0,9 Prozent auf 4.560 €/m². Leichte Rückgänge zeigen sich dagegen in Berlin mit -1,2 Prozent auf 5.290 €/m² sowie Hamburg mit -1,5 Prozent auf 5.176 €/m².

Grafik einfügen + Bildunterschrift übernehmen

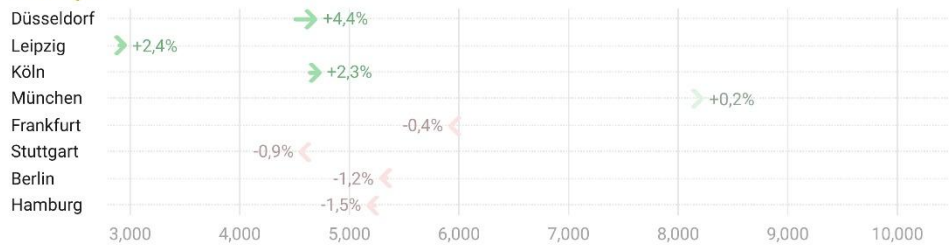
Gas/Erdgas

Abb. 3: Preisentwicklung von Wohnimmobilien mit Gas-/Erdgasheizung in den deutschen A-Städten im ersten Quartal 2026 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH)

Ölheizungen mit überraschend stabilen Preisen

Entgegen der häufig erwarteten Entwicklung zeigt sich bei Wohnimmobilien mit Ölheizungen in den acht A-Städten kein einheitlicher Abwärtstrend. Die höchsten Preissteigerungen verzeichnen Düsseldorf mit durchschnittlich 2,8 Prozent auf 4.336 €/m², Leipzig mit 2,3 Prozent auf 2.966 €/m² sowie Berlin mit 1,4 Prozent auf 4.849 €/m².

Grafik einfügen + Bildunterschrift übernehmen

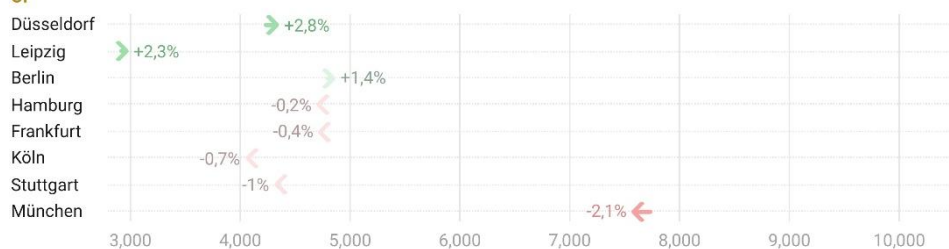
Öl

Abb. 4: Preisentwicklung von Wohnimmobilien mit Ölheizung in den deutschen A-Städten im ersten Quartal 2026 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH)

Eher seitwärts entwickeln sich die Preise für Immobilien mit Ölheizung dagegen in Hamburg mit -0,2 Prozent auf 4.718 €/m², Frankfurt am Main mit -0,4 Prozent auf 4.734 €/m², Köln mit -0,7 Prozent auf 4.066 €/m² und Stuttgart mit -1 Prozent auf 4.331 €/m². München verzeichnet mit -2,1 Prozent auf 7.587 €/m² den stärksten Preisrückgang innerhalb der A-Städte.

Zitatkasten inkl. Bild: Sebastian Wießner, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL IMMOBILIEN Leipzig und Markkleeberg: „Der energetische Zustand einer Immobilie spielt in der heutigen Zeit definitiv eine bedeutendere Rolle als noch vor einigen Jahren. Insbesondere der Gedanke an zukünftige Kosten ist für viele Interessenten beim Kauf einer Immobilie wichtig. Während Themen wie Gebäudeenergiegesetz, energetische Modernisierung und zukünftige Energiekosten früher eher als Nebenaspekte gesehen wurden, stehen sie inzwischen klar im Fokus von Kaufinteressenten und sind zu einem äußerst wichtigen Kaufkriterium geworden. Leipzig punktet hier mit einem vergleichsweise guten energetischen Wohnungsbestand – der Anteil an angebotenen Wohnimmobilien mit schlechten

Energieeffizienzklassen ist einer der geringsten im bundesweiten Vergleich. Dementsprechend ist der Sanierungsrückstand in Leipzig deutlich geringer.“

Interaktive Grafik einbetten – siehe Link: https://www.datawrapper.de/_/n86Mt/
+ Bildunterschrift übernehmen

Analyse Top-8

A-Städte im Vergleich: Moderne Heizsysteme treiben Immobilienpreise – Berlin und Düsseldorf vorn

Kaufpreisentwicklung von Wohnimmobilien¹ nach Energieträgern² im ersten Quartal 2026 zum Vorjahreszeitraum

Stadt	Solar; Luft-, Wasser-, Erdwärme	Tendenz ▽	Fernwärme; Strom	Tendenz	Gas/Erdgas	Tendenz	Öl	Tendenz
1 Berlin	6.559	10,4%	6.509	1,8%	5.290	-1,2%	4.849	1...
2 Düsseldorf	7.311	9,2%	6.856	8,7%	4.694	4,4%	4.336	2,8%
3 Frankfurt	7.461	6,6%	7.477	1,8%	5.923	-0,4%	4.734	-0,4%
4 Hamburg	6.569	4,8%	8.029	7,7%	5.176	-1,5%	4.718	-0,2%
5 Köln	6.771	1,5%	5.735	2,5%	4.730	2,3%	4.066	-0,7%
6 Leipzig	7.625	1,2%	5.855	1,4%	4.560	-0,9%	4.331	-1,0%
7 München	10.091	0,9%	9.544	0,5%	8.219	0,2%	7.587	-2,1%
8 Stuttgart	4.800	0,4%	3.901	-1,0%	2.955	2,4%	2.966	2,3%

¹Q-Angebotspreise für ETW und EFH/ZFH

²Holz/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 den deutschen A-Städten im ersten Quartal 2026 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH)

Alle Daten und Grafiken dürfen mit einem Verweis auf die nachfolgende Quelle benutzt und veröffentlicht werden: VON POLL IMMOBILIEN (www.von-poll.com)

Die interaktive Grafiken können mit Einbettungslink hier heruntergeladen werden:

- Grafik: https://www.datawrapper.de/_/0nE48/
- Tabelle: https://www.datawrapper.de/_/n86Mt/

¹ Die Datengrundlage der Kaufpreisanalyse basiert auf den durchschnittlichen Angebotspreisen für Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäusern in den acht deutschen A-Städten – Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart – von GeoMap für das erste Quartal 2026 im Vergleich zum ersten Quartal 2025 sowie Anpassungen durch VON POLL IMMOBILIEN Research (2026).

² 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.