

Analyse Frankfurter Umland:

Erneuerbare Heizsysteme gewinnen an Wert – Rhein-Main-Gebiet entwickelt sich unterschiedlich

- *Der Landkreis Offenbach verzeichnet im ersten Quartal 2026 bei Wohnimmobilien mit Solar, Luft-, Wasser- oder Erdwärme die stärkste Preissteigerung im Frankfurter Umland mit durchschnittlich 12,8 Prozent auf 4.876 €/m²*
- *Bei fernwärme- und strombasierten Wohnimmobilien steigen in Wetterau mit durchschnittlich 7 Prozent auf 4.059 €/m² die Preise am stärksten*
- *Bei gasbeheizten Wohnimmobilien verzeichnet Mainz mit durchschnittlich 3,8 Prozent auf 4.277 €/m² die höchste Preissteigerung im Rhein-Main-Gebiet*
- *Wohnimmobilien mit Ölheizung entwickeln sich regional unterschiedlich: Die stärksten Preisrückgänge registrieren die Stadt Offenbach am Main mit durchschnittlich -4,2 Prozent auf 3.362 €/m² und Wetterau mit -3,9 Prozent auf 2.382 €/m²*

Frankfurt am Main, 18. AUGUST 2026 – Das Frankfurter Umland gehört zu den dynamischsten Wohnimmobilienmärkten Deutschlands. Zugleich ist kaum eine Region so vielfältig wie das Rhein-Main-Gebiet – von dem hochpreisigen Vordertaunus bis zu dem stetig wachsenden Umland. Doch spiegeln sich diese Unterschiede auch in der Preisentwicklung von Wohnimmobilien wider? Und welche Rolle spielt dabei die Art der Wärmeversorgung? Diesen Fragen sind die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.com) nachgegangen und haben die Angebotspreise von Wohnimmobilien¹ nach Energieträgern² im ersten Quartal 2026 im Frankfurter Umland 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 über Energieeffizienz hat den Blick auf Wohnimmobilien verändert. Die Heizungsart ist heute für viele Kaufinteressenten ein Baustein der Gesamtbewertung einer Immobilie. Gerade bei ähnlichen Immobilien kann sie den Ausschlag geben – entscheidend bleibt aber immer, wie sie mit Lage, Ausstattung, Zustand und Modernisierungsgrad zusammenwirkt. Käufer hinterfragen heute deutlich stärker, welche Folgekosten eine Immobilie langfristig mit sich bringt“, sagt Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN. Und weiter: „Gerade deshalb lohnt sich der Blick auf die Unterschiede. Das Frankfurter Umland zeigt, dass sich Markttrends nicht pauschalisieren lassen. Die Preisentwicklung einzelner Energieträger fällt regional sehr unterschiedlich aus und hängt von vielen Faktoren ab – unter anderem vom Angebot, der Nachfrage und dem jeweiligen Preisniveau. Genau diese Vielfalt macht den Rhein-Main-Markt so spannend.“

18. AUGUST 2026

von Poll Immobilien GmbH

Franka Schulz
Head of Public Relations

E-Mail:
presse@von-poll.com

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

Erneuerbare Heizsysteme verzeichnen die höchsten Wertzuwächse

Die stärkste Dynamik im Frankfurter Umland zeigen Wohnimmobilien mit Solar, Luft-, Wasser- oder Erdwärme. Spitzenreiter ist der Landkreis Offenbach mit einer Preissteigerung von durchschnittlich 12,8 Prozent auf 4.876 €/m² im ersten Quartal 2026 gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Dahinter folgen Wiesbaden mit 10,7 Prozent auf 6.885 €/m², der Hochtaunuskreis und die Stadt Offenbach am Main mit je 8,3 Prozent auf 5.939 €/m² beziehungsweise auf 5.228 €/m², der Main-Kinzig-Kreis mit 8 Prozent auf 4.366 €/m² sowie Wetterau mit 7,2 Prozent auf 4.157 €/m².

In Darmstadt mit einem Plus um 4,9 Prozent auf 5.539 €/m² sowie Mainz um 4,8 Prozent auf 6.233 €/m² legen die durchschnittlichen Preise für Immobilien mit Solar, Luft-, Wasser- oder Erdwärme ebenfalls zu. Im Main-Taunus-Kreis stagnieren die Preise für Wohnimmobilien mit erneuerbaren Heizsystemen im ersten Quartal 2026 gegenüber dem ersten Quartal 2025 um 0,6 Prozent auf 5.628 €/m² nahezu, während sie lediglich im Landkreis Groß-Gerau leicht um -1,6 Prozent auf 5.102 €/m² fallen.

Im Vergleich zwischen Main-Metropole und Umland zeigt sich zugleich eine interessante Entwicklung: Während Frankfurt am Main mit einer Preissteigerung um 6,6 Prozent auf 7.461 €/m² weiterhin das höchste Preisniveau innerhalb der Region aufweist, fällt die Preissteigerung im Umland insgesamt sogar etwas stärker aus. Dort steigen die Quadratmeterpreise für Wohnimmobilien mit erneuerbaren Heizsystemen durchschnittlich um 7,4 Prozent auf 5.500 €/m².

Solar, Luft-, Wasser-, Erdwärme

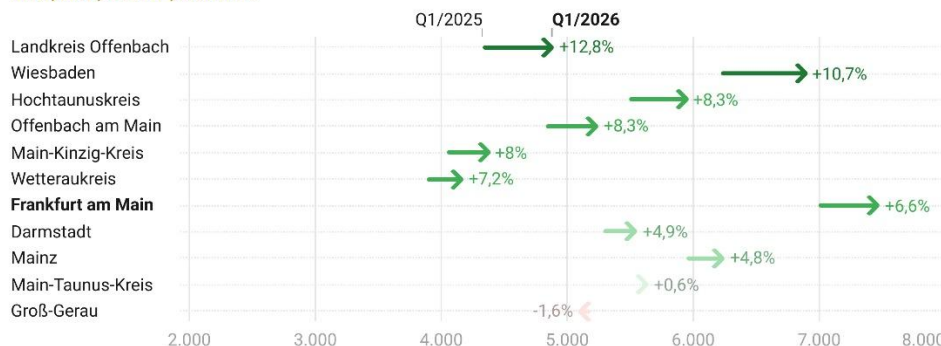


Abb. 1: Preisentwicklung von Wohnimmobilien mit Solar, Luft-, Wasser- oder Erdwärme in Frankfurt am Main und Umland im ersten Quartal 2026 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH) – interaktive Grafik: <https://www.datawrapper.de/ /oAjDs/>

„Die Bedeutung von Heizungsart und Energieeffizienz hat sich in den vergangenen Jahren deutlich verändert. Während sich früher kaum jemand für den Energieausweis interessiert hat, gehört er heute für die meisten Kaufinteressenten selbstverständlich zur Vorbereitung einer Besichtigung. Entsprechend beobachten wir, dass energetisch modernisierte Immobilien mit zeitgemäßer Heiztechnik deutlich stärker nachgefragt werden und sich meist schneller vermarkten lassen“, sagt Claudia Breforth,

Geschäftsstellenleiterin bei VON POLL IMMOBILIEN Dreieich und südlich vor den Toren Frankfurts. Und weiter: „Für viele Kaufinteressenten sind heute vor allem die Kosten einer energetischen Sanierung entscheidend. Da Modernisierungsmaßnahmen deutlich teurer geworden sind, werden entsprechende Investitionen sehr genau kalkuliert. Das wirkt sich auch auf unseren regionalen Markt aus: Sanierungsbedürftige Immobilien lassen sich häufig nur über den Preis vermarkten. Teilweise beobachten wir sogar, dass Käufer einer energetisch modernisierten Immobilie in durchschnittlicher Lage den Vorzug vor einem Haus in besserer Lage mit entsprechendem Sanierungsbedarf geben.“

Fernwärme und Strom entwickeln sich regional unterschiedlich

Deutlich differenzierter präsentiert sich die Preisentwicklung bei Wohnimmobilien mit Fernwärme oder Strom. Die stärkste Preissteigerung verzeichnet Wetterau mit durchschnittlich 7 Prozent auf 4.059 €/m². Es folgen die Stadt Offenbach am Main mit 5,9 Prozent auf 4.783 €/m², der Hochtaunuskreis mit 5,5 Prozent auf 4.941 €/m², Mainz mit 3,3 Prozent auf 6.579 €/m² sowie Wiesbaden mit 2,1 Prozent auf 5.731 €/m².

Eher stagnierend entwickeln sich die Preise in Darmstadt mit 0,3 Prozent auf 4.420 €/m² und Groß-Gerau mit -0,8 Prozent auf 4.289 €/m². Mit Rückgängen bei Wohnimmobilien mit Fernwärme oder Strom können Kaufinteressenten dagegen im Main-Taunus-Kreis mit -1,5 Prozent auf 5.461 €/m², im Landkreis Offenbach mit -2,6 Prozent auf 4.475 €/m² sowie im Main-Kinzig-Kreis mit -3,1 Prozent auf 3.675 €/m² rechnen.

Gerade bei Fernwärme und Strom wird deutlich, dass die Preisentwicklung im Frankfurter Umland wesentlich heterogener ausfällt als bei erneuerbaren Heizsystemen. Regionale Angebotsstrukturen und die unterschiedliche Verbreitung der jeweiligen Heiztechnik beeinflussen die Marktentwicklung spürbar.

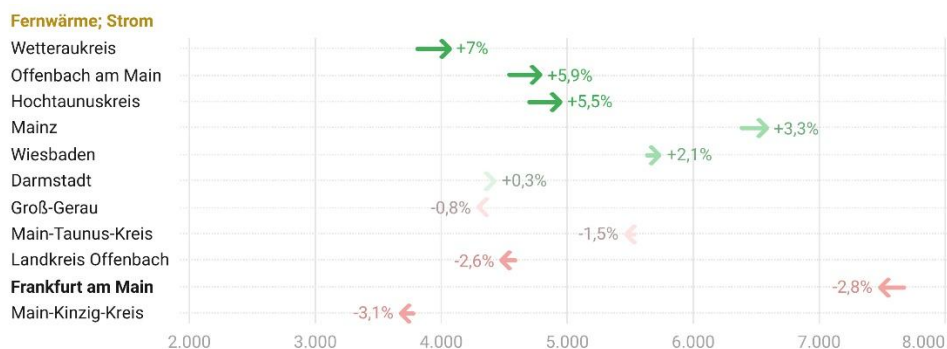


Abb. 2: Preisentwicklung von Wohnimmobilien mit Fernwärme und Strom in Frankfurt am Main und Umland im ersten Quartal 2026 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH) – interaktive Grafik: https://www.datawrapper.de/_oAjDs/

Differenziertes Bild bei Gasheizungen

Die Entwicklung von Wohnimmobilien mit Gas- beziehungsweise Erdgasheizung fällt im Frankfurter Umland unterschiedlich aus. Die stärkste Preissteigerung im ersten Quartal 2026 verzeichnet Mainz mit durchschnittlich 3,8 Prozent auf 4.277 €/m². Dahinter folgen Groß-Gerau mit 3,6 Prozent auf 3.627 €/m², der Main-Taunus-Kreis mit 3,2 Prozent auf 4.142 €/m², der Landkreis Offenbach mit 1,5 Prozent auf 3.695 €/m² sowie Wetterau mit 1,4 Prozent auf 3.570 €/m².

In Darmstadt mit 0,4 Prozent auf 4.446 €/m², im Main-Kinzig-Kreis mit -0,4 Prozent auf 3.071 €/m² und in Wiesbaden mit -0,8 Prozent auf 4.344 €/m² stagnieren die Wohnimmobilienpreise mit Gasheizungen im ersten Quartal 2026 gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Rückläufig entwickeln sich der Hochtaunuskreis mit -2,1 Prozent auf 4.404 €/m² sowie die Stadt Offenbach am Main mit -3,1 Prozent auf 3.671 €/m².

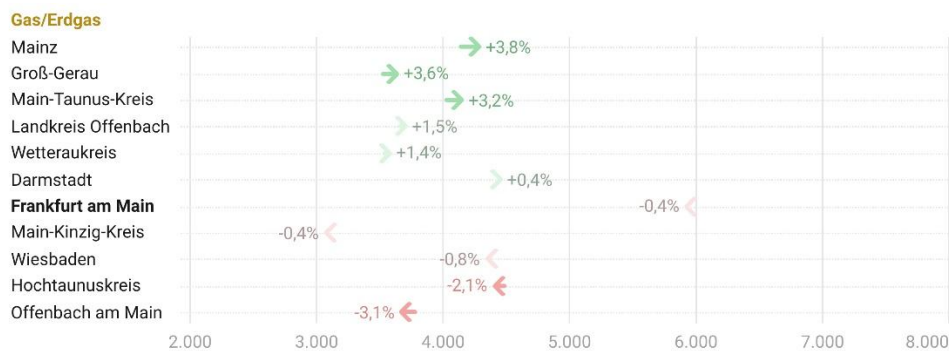


Abb. 3: Preisentwicklung von Wohnimmobilien mit Gas-/Erdgasheizung in Frankfurt am Main und Umland im ersten Quartal 2026 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH) – interaktive Grafik: https://www.datawrapper.de/_oAjDs/

„Die Heizungsart spielt bei einem großen Teil der Kaufinteressenten heute durchaus eine größere Rolle als noch vor einigen Jahren. In unserem Marktgebiet beobachten wir jedoch, dass Lage, Ausstattung und Größe einer Immobilie nach wie vor die wichtigsten Entscheidungskriterien bleiben. Eine gute Immobilie in attraktiver Lage findet auch mit einer klassischen Gasheizung weiterhin ihre Käufer“, sagt Eric Preu, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL IMMOBILIEN Groß-Gerau. Und weiter: „Im Ried beobachten wir, dass weniger die Heizungsart als vielmehr der allgemeine Modernisierungszustand einer Immobilie im Fokus steht. Moderne Fenster, ein erneuertes Dach oder zeitgemäße Sanitärbereiche werden häufig höher bewertet als die Frage, ob bereits eine Wärmepumpe installiert ist. Das Gebäudeenergiegesetz spielt in den Beratungsgesprächen bislang nur eine untergeordnete Rolle.“

Ölheizungen entwickeln sich regional uneinheitlich

Wohnimmobilien mit Ölheizung zeigen im Frankfurter Umland ein gemischtes Bild. Die stärksten Preissteigerungen verzeichnen Wiesbaden mit durchschnittlich 2,2

Prozent auf 4.238 €/m², Mainz mit 2,1 Prozent auf 4.275 €/m² sowie der Landkreis Offenbach mit 1,8 Prozent auf 3.609 €/m², während die Quadratmeterpreise im Main-Taunus-Kreis mit 0,6 Prozent auf 3.828 €/m² eher stabil bleiben.

Leichte Preisrückgänge bei Immobilien mit Ölheizungen zeigen sich dagegen in Darmstadt mit -1,5 Prozent auf 4.286 €/m² und Groß-Gerau mit -1,9 Prozent auf 3.431 €/m². Deutlicher fallen die Rückgänge im Hochtaunuskreis mit -3 Prozent auf 3.643 €/m², im Main-Kinzig-Kreis mit -3,2 Prozent auf 2.663 €/m², in der Wetterau mit -3,9 Prozent auf 2.382 €/m² sowie in der Stadt Offenbach am Main mit -4,2 Prozent auf 3.362 €/m² aus.

Interessant ist auch, dass die Preise für Wohnimmobilien mit Ölheizung im Frankfurter Umland insgesamt um -1,4 Prozent auf 3.381 €/m² nachgeben, während sie in der Metropole Frankfurt mit -0,4 Prozent auf 4.734 €/m² eher stagnieren.

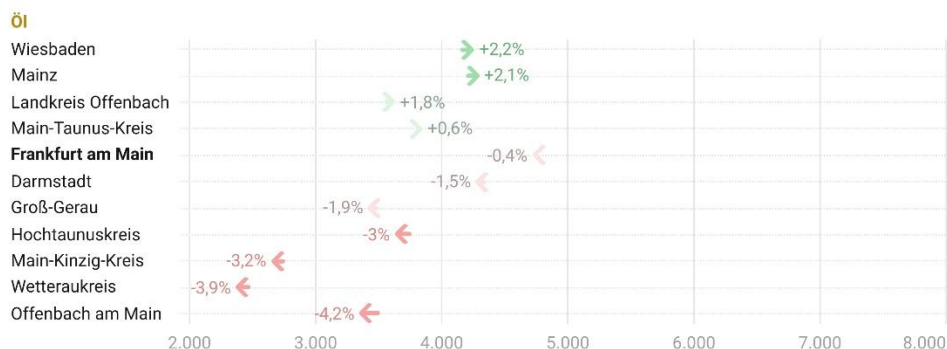


Abb. 4: Preisentwicklung von Wohnimmobilien mit Ölheizung in Frankfurt am Main und Umland im ersten Quartal 2026 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH) – interaktive Grafik: https://www.datawrapper.de/_oAjDs/

„Die Energieklasse einer Immobilie hat für Kaufinteressenten heute einen deutlich höheren Stellenwert als noch vor wenigen Jahren. Während dieses Thema früher bei Besichtigungen kaum eine Rolle spielte, gehört es heute für viele Interessenten ganz selbstverständlich dazu. Hinzu kommt, dass auch Banken den energetischen Zustand einer Immobilie inzwischen stärker berücksichtigen, sodass Käufer diesem Aspekt deutlich mehr Aufmerksamkeit schenken“, sagt Kim Ricci-Schlaak, Geschäftsstellenleiterin bei VON POLL IMMOBILIEN Mainz, Wiesbaden und Ingelheim-Bingen. Und weiter: „Ob sich eine moderne Heiztechnik positiv auf die Nachfrage auswirkt, hängt letztlich auch vom Preisniveau sowie der Lage der Immobilie ab. Viele Käufer sind durchaus bereit, für ein energetisch modernisiertes Haus mehr zu investieren, wenn größere Sanierungsmaßnahmen bereits erledigt sind. Insgesamt beobachten wir, dass Immobilien mit einem guten energetischen Standard den Interessenten mehr Planungssicherheit vermitteln und entsprechend auf eine höhere Nachfrage stoßen.“

Fazit Frankfurt am Main versus Umland

Frankfurt am Main bleibt über alle betrachteten Energieträger hinweg das teuerste Marktumfeld der Analyse. Gleichzeitig zeigt sich im Frankfurter Umland eine deutlich stärkere Differenzierung der Preisentwicklung. Während Wohnimmobilien mit erneuerbaren Heizsystemen in zahlreichen Städten und Landkreisen spürbare Wertzuwächse erzielen, entwickeln sich Fernwärme, Gas und Öl je nach Teilmarkt sehr unterschiedlich.

Analyse Frankfurter Umland:

Erneuerbare Heizsysteme gewinnen an Wert – Rhein-Main-Gebiet entwickelt sich unterschiedlich

Kaufpreisentwicklung von Wohnimmobilien¹ nach Energieträgern² im ersten Quartal 2026 zum Vorjahreszeitraum

Stadt/Landkreis	Solar, Luft-, Wasser-, Erdwärme	Tendenz	Fernwärme; Strom	Tendenz	Gas/Erdgas	Tendenz	Öl	Tendenz
1 Landkreis Offenbach	4.876	12,8%	4.475	-2,6%	3.695	1,5%	3.609	1,8%
2 Wiesbaden	6.885	10,7%	5.731	2,1%	4.344	-0,8%	4.238	2,2%
3 Hochtaunuskreis	5.939	8,3%	4.941	5,5%	4.404	-2,1%	3.643	-3,0%
4 Offenbach am Main	5.228	8,3%	4.783	5,9%	3.671	-3,1%	3.362	-4,2%
5 Main-Kinzig-Kreis	4.366	8,0%	3.675	-3,1%	3.071	-0,4%	2.663	-3,2%
6 Wetteraukreis	4.157	7,2%	4.059	7,0%	3.570	1,4%	2.382	-3,9%
7 Frankfurt am Main	7.461	6,6%	7.477	-2,8%	5.923	-0,4%	4.734	-0,4%
8 Darmstadt	5.539	4,9%	4.420	0,3%	4.446	0,4%	4.286	-1,5%
9 Mainz	6.233	4,8%	6.579	3,3%	4.277	3,8%	4.275	2,1%
10 Main-Taunus-Kreis	5.628	0,6%	5.461	-1,5%	4.142	3,2%	3.828	0,6%
11 Groß-Gerau	5.102	-1,6%	4.289	-0,8%	3.627	-2,6%	3.431	-1,...

¹Q-Angebotspreise für ETW und EPH/ZFH in Frankfurt am Main und Umland (alle angrenzenden Stadt- und Landkreise sowie Mainz, Wiesbaden und Darmstadt)

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

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

Abb. 5: Preisentwicklung von Wohnimmobilien nach Energieträgern in Frankfurt am Main und Umland im ersten Quartal 2026 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH) – Spalten sortierbar in interaktiver Tabelle:

https://www.datawrapper.de/_cleB6/

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 Grafik und Tabelle können mit Einbettungslink hier heruntergeladen werden:

- Grafik: https://www.datawrapper.de/_oAjDs/
- Tabelle: https://www.datawrapper.de/_cleB6/

¹ Die Datengrundlage der Kaufpreisanalyse basiert auf den durchschnittlichen Angebotspreisen für Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäusern in Frankfurt am Main und dem Frankfurter Umland (alle angrenzenden Stadt- und Landkreise sowie die Städte Mainz, Wiesbaden und Darmstadt) 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.

Über von Poll Immobilien GmbH

Die europaweit aktive von Poll Immobilien GmbH (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.