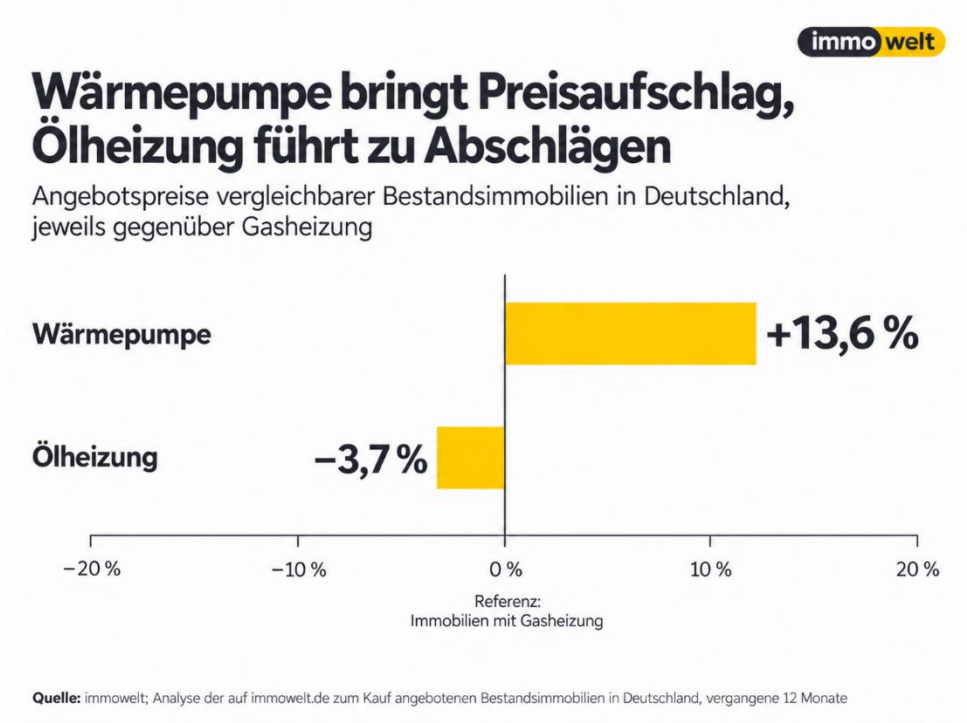
PRESSEMITTEILUNG

Keine Pflicht, aber ein Plus: Immobilien mit Wärmepumpe werden 13,6 Prozent teurer angeboten als Objekte mit Gasheizung

Eine Analyse der Preisunterschiede nach Heizungsart bei den auf immowelt.de zum Kauf angebotenen Bestandsimmobilien zeigt:

- **Wärmepumpe mit Aufschlag:** Immobilien mit Wärmepumpe werden bundesweit im Schnitt 13,6 Prozent über dem Niveau vergleichbarer Immobilien mit Gasheizung angeboten, bei Häusern sind es 14,5 Prozent, bei Wohnungen 11,5 Prozent
- **Der Markt straft Öl ab:** Immobilien mit Ölheizung werden bundesweit 3,7 Prozent unter dem Niveau vergleichbarer Immobilien mit Gasheizung angeboten, bei Häusern sind es 4,6 Prozent
- **Lage vor Heizung:** In den 15 größten Städten beträgt der Aufschlag für Wärmepumpen nur 7,2 Prozent, da dort die Lage den Preis stärker bestimmt als die Heizungsart



Nürnberg, 5. November 2026. Wer mit einer Wärmepumpe heizt, kann beim Verkauf mehr verlangen. Wer noch mit Öl heizt, muss mit Abschlägen rechnen. Das zeigt eine Analyse von immowelt. Wohnimmobilien mit Wärmepumpe werden deutschlandweit im Schnitt 13,6 Prozent teurer angeboten als vergleichbare Immobilien mit Gasheizung, Immobilien mit Ölheizung 3,7 Prozent günstiger. Grundlage sind die Kaufangebote für bestehende Häuser und

AVIV Germany GmbH
Ostendstraße 113
90482 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.x.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

PRESSEMITTEILUNG

Wohnungen der vergangenen zwölf Monate. Wer ein Haus mit Ölheizung kauft, übernimmt ein Kostenrisiko, das sich derzeit schwer kalkulieren lässt: Der Iran-Krieg hat Heizöl massiv verteuert. Nach Zahlen des Statistischen Bundesamts kostete es im September 74,9 Prozent mehr als ein Jahr zuvor.

Was ein Heizungskeller wert ist

Die Heizung entscheidet mit über den Preis. Der Immobilienmarkt belohnt die Wärmepumpe und straft die Ölheizung ab. Das gilt, obwohl der Bund Ende Juli die Pflicht gestrichen hat, beim Heizungstausch zu 65 Prozent auf erneuerbare Energien zu setzen. Als Maßstab dienen jeweils vergleichbare Immobilien mit Gasheizung, der häufigsten Heizungsart in Deutschland. Die Analyse von immowelt zeigt: In beide Richtungen fällt der Effekt bei Häusern stärker aus als bei Wohnungen. Die Werte im Überblick:

Heizungsart	Region	Alle Wohn-immobilien	Häuser	Wohnungen
Wärmepumpe	Deutschland	+13,6%	+14,5%	+11,5%
	Top 15*	+7,2%	+5,7%	+7,9%
Öl	Deutschland	−3,7%	−4,6%	−1,4%
	Top 15*	−1,1%	−1,3%	−0,9%

*Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart, Düsseldorf, Leipzig, Dortmund, Essen, Bremen, Dresden, Hannover, Nürnberg und Duisburg

„Wenn Energie teurer wird, achten Käufer stärker auf die Heizkosten. Nicht mehr das Gesetz bestimmt, welche Heizung sich lohnt, sondern der Käufer“, sagt **Theo Mseka, Geschäftsführer von immowelt.** *„Wer eine Immobilie mit Ölheizung kauft, muss derzeit mit hohen Heizkosten rechnen und irgendwann die Heizung tauschen. Beides rechnet er in den Preis ein. Das spüren die Verkäufer. Eine Wärmepumpe erspart dem Käufer diese Rechnung und zahlt sich deshalb beim Verkauf aus.“*

In den Metropolen zählt die Lage mehr als die Heizung

In den 15 größten Städten Deutschlands mit mehr als 500.000 Einwohnern fällt der Effekt deutlich kleiner aus: Eine Wärmepumpe bringt dort im Schnitt 7,2 Prozent Aufschlag, bundesweit sind es 13,6 Prozent. Beim Öl liegt der Abschlag bei rund einem Prozent. Zu den Städten zählen Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart, Düsseldorf, Leipzig, Dortmund, Essen, Bremen, Dresden, Hannover, Nürnberg und Duisburg.

AVIV Germany GmbH
Ostendstraße 113
90482 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.x.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

Die Gründe liegen in den Märkten selbst. In teuren Städten bestimmt vor allem die Lage, wie viel eine Immobilie kostet, bis hinunter zum einzelnen Stadtviertel. Die Heizungsart tritt dahinter zurück. Hinzu kommt, dass es in den Großstädten viele Mehrfamilienhäuser mit Gasheizung gibt, die sich nicht so einfach auf eine Wärmepumpe umrüsten lassen. Entsprechend niedrig liegt der Anteil der Wärmepumpe im Angebot in den 15 größten Städten auf immowelt.de mit zuletzt lediglich 4,7 Prozent.

Immer mehr Immobilien mit Wärmepumpe

Bundesweit werden jedoch immer mehr Immobilien mit Wärmepumpe und immer weniger mit Ölheizung angeboten. Der Anteil von Kaufangeboten mit Wärmepumpe auf immowelt.de stieg von 4,6 Prozent im 3. Quartal 2023 auf 12,2 Prozent im 3. Quartal 2026, der von Immobilien mit Ölheizung sank von 21,2 auf 17,5 Prozent. Eine ausführliche Analyse zur Verteilung der Heizungsarten steht hier zur Verfügung.

Hintergrund: Energiepreise, Heizungsmarkt und Politik

Der Konflikt im Iran hat die Energiepreise in Deutschland nach oben getrieben. Nach Zahlen des Statistischen Bundesamts lagen sie im September 14,9 Prozent über dem Vorjahr. Doch der Schock trifft nicht alle gleich: Anders als Heizöl wurden im September Strom um 5,5 Prozent und Erdgas ohne Betriebskosten um 2,8 Prozent billiger. Die Rückgänge gehen teilweise auf Entlastungsmaßnahmen der Bundesregierung seit Jahresbeginn zurück. Wer mit Öl heizt, trägt damit ein deutlich höheres Preisrisiko als Haushalte mit anderen Energieträgern.

Der Heizungsmarkt bestätigt diese Richtung. Laut Bundesverband Wärmepumpe (BWP) wurden im ersten Halbjahr 2026 rund 195.000 Wärmepumpen an Großhandel und Handwerk abgesetzt, 40 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. Nach Zahlen des Bundesverbands der Deutschen Heizungsindustrie (BDH) legte der Heizungsmarkt insgesamt um 19 Prozent zu, Ölheizungen gingen um 11 Prozent zurück. Wärmepumpen machten mehr als die Hälfte des Absatzes aus.

Politisch hat sich die Lage im Sommer geändert: Das Gebäudemodernisierungsgesetz, das seit dem 29. Juli gilt, lässt Eigentümern wieder die freie Wahl. Neue Öl- und Gasheizungen sind erlaubt, ab 2029 greift allerdings eine steigende Bio-Quote.

AVIV Germany GmbH
Ostendstraße 113
90482 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.x.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

PRESSEMITTEILUNG

Diese und andere Pressemitteilungen von immowelt.de finden Sie in unserem Pressebereich.

Methodik:
Grundlage der Analyse sind die auf immowelt.de veröffentlichten Kaufangebote für Wohnungen und Häuser in Deutschland und in den 15 Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern. Um nur den Bestandsmarkt abzubilden, wurden Neubauprojekte und Erstbezüge ausgeschlossen, ebenso alle Objekte, die weniger als zwei Jahre nach ihrem Baujahr inseriert wurden. Die Heizungsarten sind zu Gas, Öl, Wärmepumpe und Sonstige zusammengefasst.

Der Preiseffekt basiert auf den Angeboten der vergangenen zwölf Monate. Eine hedonische Regression berechnet den Preisunterschied gegenüber Gas als häufigster Heizungsart und berücksichtigt dabei Objektmerkmale, die zeitliche Entwicklung und die Lage (Gemeinde bzw. Stadtviertel). Ausgewiesen werden nur statistisch signifikante Effekte. Die Anteile der Heizungsarten beruhen auf den Angeboten seit dem 3. Quartal 2023. Die Daten zu Energiepreisen stammen aus der Pressemitteilung Nr. 364 des Statistischen Bundesamts vom 13. Oktober 2026, die Daten zum Heizungsabsatz aus der BWP/BDH-Absatzstatistik für das erste Halbjahr 2026.

Über immowelt:
Das Immobilienportal immowelt.de ist einer der führenden Online-Marktplätze für Miet- und Kaufimmobilien in Deutschland. Die Plattform bringt seit über 30 Jahren erfolgreich Eigentümer, Immobilienprofis und Suchende zusammen. Die immowelt Mission ist es, künftig alle Schritte der Immobilientransaktion zu digitalisieren, um diese für alle Beteiligten so unkompliziert und einfach wie möglich zu gestalten. immowelt unterstützt mit datengestützten Services die unkomplizierte Suche nach einer Mietwohnung, die effektive Vermarktung einer Immobilie und maßgeschneiderte Finanzierungen der eigenen vier Wände. Dank jahrzehntelanger Erfahrung und breitem Immobilien-Know-how kreiert immowelt so das perfekte Erfolgserlebnis für Mieter und Vermieter, Immobilienprofis, Immobilieneigentümer und Käufer.

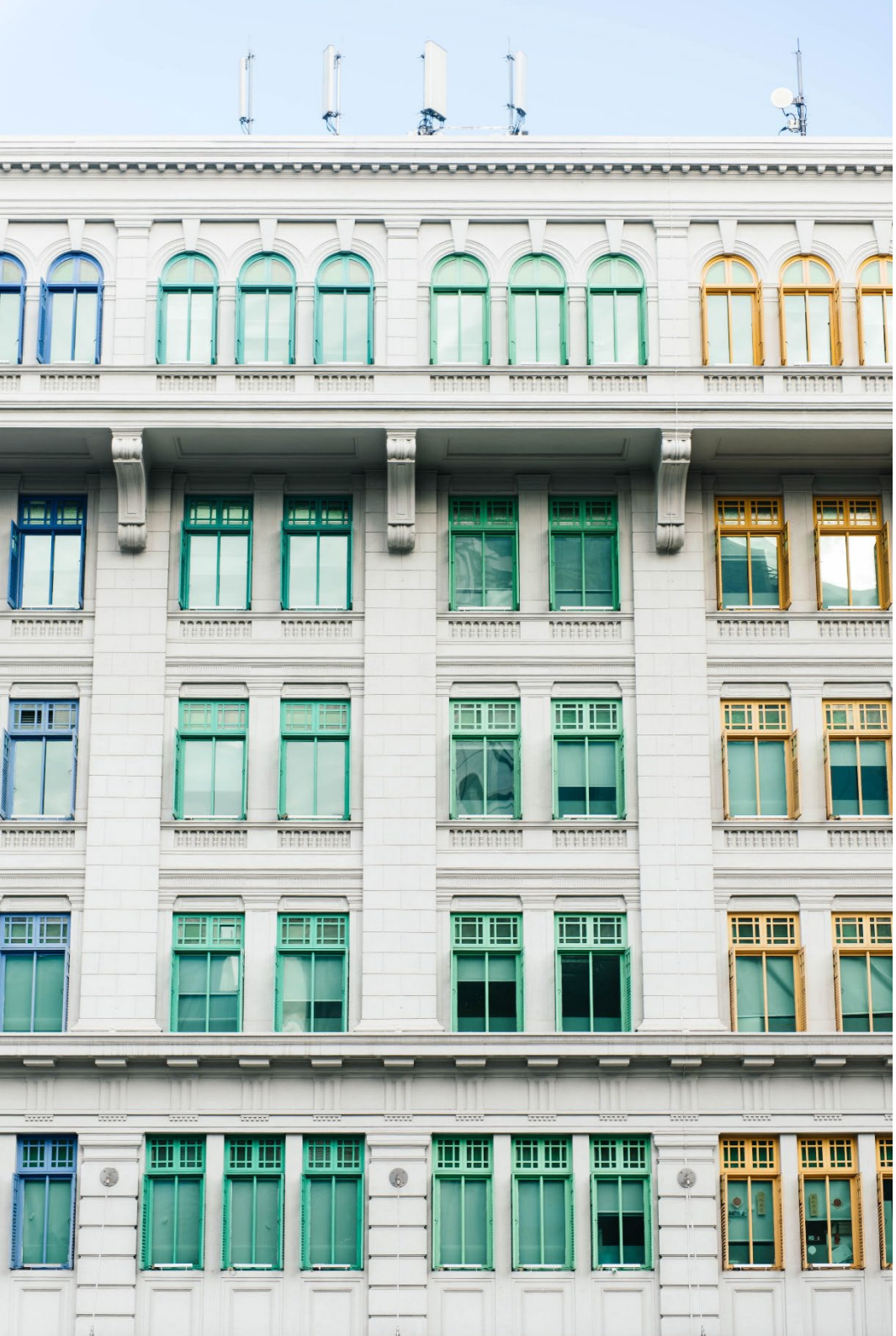
Betrieben wird immowelt.de von der AVIV Germany GmbH, die zur AVIV Group gehört, einem der größten digitalen Immobilien-Tech-Unternehmen der Welt.

AVIV Germany GmbH
Ostendstraße 113
90482 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.x.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt



GRAFIKEN ZUR PRESSEMITTEILUNG

Keine Pflicht, aber ein Plus: Immobilien mit Wärmepumpe werden 13,6 Prozent teurer angeboten als Objekte mit Gasheizung

immowelt Analyse der Preisunterschiede nach Heizungsart bei zum Kauf angebotenen Bestandsimmobilien

Preisaufschlag und -abschlag nach Heizungsart gegenüber Gasheizung

Preisunterschied gegenüber vergleichbaren Bestandsimmobilien mit Gasheizung

Heizungsart	Region	Alle Wohnimmobilien	Häuser	Wohnungen
Wärmepumpe	Deutschland	+13,6%	+14,5%	+11,5%
	Top 15*	+7,2%	+5,7%	+7,9%
Öl	Deutschland	−3,7%	−4,6%	−1,4%
	Top 15*	−1,1%	−1,3%	−0,9%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis sind die auf immowelt.de zum Kauf angebotenen Bestandsimmobilien (ohne Neubauprojekte und Erstbezüge) der vergangenen zwölf Monate. Eine hedonische Regression berechnet den Preisunterschied gegenüber Immobilien mit Gasheizung unter Berücksichtigung von Objektmerkmalen, zeitlicher Entwicklung und Lage (Gemeinde bzw. Stadtviertel). Ausgewiesen werden nur statistisch signifikante Effekte. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

*Top 15: Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart, Düsseldorf, Leipzig, Dortmund, Essen, Bremen, Dresden, Hannover, Nürnberg und Duisburg

KONTAKTDATEN



Barbara Schmid

Director Corporate Communications

Tel. +49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.x.com/immowelt

www.facebook.com/immowelt