

## Balkone bei Eigentumswohnungen: Kaum Preisaufschlag in München, 170 Euro mehr pro Quadratmeter in Berlin

Ein Vergleich der Angebotspreise für eine Eigentumswohnung mit und ohne Balkon in den 14 größten deutschen Städten zeigt:

- **Je höher die Immobilienpreise, desto geringer tendenziell der Einfluss eines Balkons auf den Kaufpreis**
- **Geringer Einfluss in München (+60 Euro pro Quadratmeter) und Stuttgart (+30 Euro), kein messbarer Aufschlag in Frankfurt**
- **Signifikante Aufpreise pro Quadratmeter für Balkone in Berlin (+170 Euro), Essen (+180 Euro) und Nürnberg (+200 Euro)**

Nürnberg, 4. August 2020. Verfügt eine Stadtwohnung über einen Balkon, erzielt sie einen höheren Verkaufspreis als ein vergleichbares Objekt ohne Balkon. So die gängige Annahme. Eine immowelt Analyse in den 14 größten Städten zeigt jedoch: In hochpreisigen Immobilienmärkten wie München, Stuttgart oder Frankfurt ist der Einfluss des Balkons auf den Angebotspreis minimal oder nicht messbar. In Berlin, Essen und Nürnberg sind zwar die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen geringer, dafür müssen Käufer mit kräftigen Aufschlägen kalkulieren, wenn sie einen Balkon wünschen. Das ist das Ergebnis einer immowelt Analyse über die Preise einer Beispielwohnung (80 Quadratmeter, 3 Zimmer, 2. Stock, Bestand) in den 14 größten Städten.

Neu gebaute Wohnungen werden heutzutage nahezu immer mit Balkon geplant. Im Bestand ist er jedoch nicht zwangsläufig eine Selbstverständlichkeit – vor allem Gebäude in den 50er- und 60er-Jahren wurden oftmals ohne Balkone gebaut. Sofern diese nicht im Rahmen von Sanierungen nachgerüstet wurden, wirkt sich das in vielen Städten auf den Preis aus – allerdings von Stadt zu Stadt unterschiedlich.

### Geringer Einfluss in München, Stuttgart und Frankfurt

Prinzipiell gilt: Je höher die Immobilienpreise, desto geringer tendenziell der Aufpreis für einen Balkon. In hochpreisigen Städten ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen sehr ausgeprägt, daher werden auch Objekte ohne Balkon zu sehr teuren Preisen gehandelt – der Einfluss des Balkons auf den Gesamtpreis schwindet daher.

In München kostet eine beispielhafte Eigentumswohnung mit 80 Quadratmetern im Bestand 7.570 Euro pro Quadratmeter. Die darin enthaltenen 60 Euro für

immowelt AG  
Nordostpark 3-5  
90411 Nürnberg

**Pressekontakt:**  
Barbara Schmid  
+49 911 520 25-808

[presse@immowelt.de](mailto:presse@immowelt.de)

[www.twitter.com/immowelt](http://www.twitter.com/immowelt)  
[www.facebook.com/immowelt](http://www.facebook.com/immowelt)

einen Balkon fallen angesichts des hohen Preises nur wenig ins Gewicht. In Stuttgart kosten Wohnungen mit Balkon 4.610 Euro pro Quadratmeter – nur 30 Euro mehr als ohne Balkon. In Frankfurt werden Wohnungen für 5.240 Euro gehandelt – dass ein Balkon einen signifikanten Einfluss auf den Preis hat, ist für die Bankenmetropole statistisch nicht nachweisbar. Bei der Einordnung ist allerdings zu bedenken, dass die Fläche eines Balkons in der Regel zu 50 Prozent in die Gesamtfläche der Wohnung eingerechnet wird und eine Wohnung mit gleicher innenliegender Wohnfläche meist dennoch verteuert.

## **Berlin: 170 Euro Aufschlag pro Quadratmeter für Balkone**

In Berlin hingegen müssen Immobilienkäufer einen spürbaren Aufpreis für einen Balkon im Budget einkalkulieren. Eine Wohnung mit Balkon in der Hauptstadt kostet 3.790 Euro pro Quadratmeter – und somit 170 Euro mehr als ohne Außenfläche. Die Spree-Metropole verfügt über viel alte Bausubstanz, in der ein Balkon nicht als Standard zu sehen ist. Bestandswohnungen mit Balkon sind daher begehrte und erzielen im Markt höhere Preise.

## **Höchste Balkon-Aufpreise in Nürnberg und Essen**

Eine Bestandswohnung mit 80 Quadratmetern schlägt in Nürnberg mit 3.310 Euro pro Quadratmeter zu Buche. Ist ein Balkon vorhanden, steigt der Wert auf 3.510 Euro. Nürnberg sortiert sich damit preislich eher im Mittelfeld der deutschen Städte mit mehr als 500.000 Einwohnern ein. Der Aufpreis für einen Balkon (200 Euro) ist dafür am deutlichsten ausgeprägt. In der fränkischen Stadt gibt es viel nach dem Krieg wieder aufgebaute Mehrparteienhäuser sowie denkmalgeschützte Gebäude in der mittelalterlichen Altstadt, die oftmals ohne Balkon sind. Ist ein begehrter Balkon bei einer Wohnung vorhanden, treibt das den Preis der Immobilie.

In Essen ist das Preisniveau mit 1.770 Euro pro Quadratmeter im deutschlandweiten Vergleich für eine Stadt dieser Größe eher gering – der Aufpreis für einen Balkon macht sich mit 180 Euro hingegen merklich im Kaufpreis bemerkbar. Wie das gesamte Ruhrgebiet wuchs Essen vor allem durch die Schwerindustrie – baulich wird das Stadtbild daher von Arbeitersiedlungen geprägt. In diesen häufig in der Nachkriegszeit erbauten Mehrparteienhäusern gehörte ein Balkon nicht zwangsläufig zur Ausstattung. Erst später errichtete Gebäude verfügen über einen Austritt, und das drückt sich auch im tendenziell höheren Preis aus.

[Ausführliche Ergebnistabellen stehen hier zum Download bereit.](#)

immowelt AG  
Nordostpark 3-5  
90411 Nürnberg

**Pressekontakt:**  
Barbara Schmid  
+49 911 520 25-808

[presse@immowelt.de](mailto:presse@immowelt.de)

[www.twitter.com/immowelt](http://www.twitter.com/immowelt)  
[www.facebook.com/immowelt](http://www.facebook.com/immowelt)

## Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote für Bestandswohnungen (Baujahr zwischen 1945 und 2015) in den 14 deutschen Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern, die in den Monaten Januar bis Juni 2020 angeboten wurden. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Werte geben den Kaufpreis für eine beispielhafte Wohnung mit 3 Zimmern und 80 Quadratmetern im 2. Stock wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Diese und andere Pressemitteilungen von immowelt.de finden Sie in unserem Pressebereich unter [presse.immowelt.de](http://presse.immowelt.de).

## Über immowelt.de:

Das Immobilienportal www.immowelt.de ist einer der führenden Online-Marktplätze für Wohnungen, Häuser und Gewerbeimmobilien. Gemeinsam mit immonet.de verzeichnet das Immobilienportal eine Reichweite von monatlich 65 Millionen Visits\*. Immowelt.de ist ein Portal der immowelt Group, die mit bauen.de und umzugsauktion.de weitere reichweitenstarke Portale betreibt und leistungsstarke CRM-Software für die Immobilienbranche entwickelt. Die immowelt Group ist eine Tochter der Axel Springer SE.

\* Google Analytics; Stand: Mai 2020

immowelt AG  
Nordostpark 3-5  
90411 Nürnberg

**Pressekontakt:**  
Barbara Schmid  
+49 911 520 25-808

[presse@immowelt.de](mailto:presse@immowelt.de)

[www.twitter.com/immowelt](http://www.twitter.com/immowelt)  
[www.facebook.com/immowelt](http://www.facebook.com/immowelt)



## GRAFIKEN ZUR PRESSEMITTEILUNG

**Balkone bei Eigentumswohnungen:  
Kaum Preisaufschlag in München, 170  
Euro mehr pro Quadratmeter in Berlin**

Analyse der Angebotspreise für eine  
Eigentumswohnung mit und ohne Balkon

# Übersicht: Kaufpreise für Eigentumswohnungen mit und ohne Balkon

Stadt	Kaufpreis (pro m <sup>2</sup> ) ohne Balkon	Kaufpreis (pro m <sup>2</sup> ) mit Balkon	Differenz
Berlin	3.620 €	3.790 €	170 €
Bremen	2.350 €	2.430 €	80 €
Dortmund	1.920 €	1.970 €	50 €
Dresden	2.350 €	2.420 €	70 €
Düsseldorf	3.920 €	4.030 €	110 €
Essen	1.770 €	1.950 €	180 €
Frankfurt	5.240 €	5.240 €	-
Hamburg	4.460 €	4.540 €	80 €
Hannover	2.640 €	2.750 €	110 €
Köln	3.490 €	3.590 €	100 €
Leipzig	2.080 €	2.170 €	90 €
München	7.510 €	7.570 €	60 €
Nürnberg	3.310 €	3.510 €	200 €
Stuttgart	4.580 €	4.610 €	30 €

## Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote für Bestandswohnungen (Baujahr zwischen 1945 und 2015) in den 14 deutschen Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern, die in den Monaten Januar bis Juni 2020 angeboten wurden. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Werte geben den Kaufpreis für eine beispielhafte Wohnung mit 3 Zimmern und 80 Quadratmetern im 2. Stock wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

## KONTAKTDATEN



**Barbara Schmid**

Director Corporate Communications

Tel. +49 911 520 25-808

[presse@immowelt.de](mailto:presse@immowelt.de)

[www.twitter.com/immowelt](http://www.twitter.com/immowelt)

[www.facebook.com/immowelt](http://www.facebook.com/immowelt)



**Jan-Carl Mehles**

Group Leader Market Research

Tel. +49 911 520 25-808

[presse@immowelt.de](mailto:presse@immowelt.de)