

Einbauküchen verteuern die Miete um über 12 Prozent – für Balkone kaum Aufschlag

Eine Analyse von immowelt zeigt, welchen Einfluss Ausstattungsmerkmale von Wohnungen auf die Miete haben:

- **Große Aufschläge:** Mieten in den 14 größten Städten steigen deutlich bei offenen Küchen (13,2 Prozent) und Einbauküchen (12,6 Prozent)
- **Balkone (2,7 Prozent), Gärten (3,6 Prozent), Stellplätze (3,3 Prozent) und Aufzüge (0,8 Prozent)** erhöhen die Miete nur geringfügig
- **Gesetzliche Lücke:** Vollmöblierte Wohnungen in Großstädten kosten 22,6 Prozent mehr als unmöblierte
- **In den 14 größten Städten fallen fast alle Ausstattungsmerkmale stärker ins Gewicht als bei Städten mit 20.000 bis 50.000 Einwohnern**

Nürnberg, 14. September 2023. Viele Menschen stehen bei der Wohnungssuche vor den Fragen: Kann ich mir einen Balkon leisten oder wie viel Aufschlag kostet eine eingebaute Küche? Eine immowelt Analyse zeigt, welche Auswirkungen gewisse Ausstattungsmerkmale auf die Miete haben. Mehr als ein Zehntel mehr Miete müssen Wohnungssuchende einrechnen, wenn die Wohnung eine Küche haben soll – egal, ob klassische Einbauküche oder eine moderne offene Küche. Doch es gibt auch Merkmale, die kaum ins Gewicht fallen, aber ebenfalls beliebt sind. Dazu zählen zum Beispiel ein Balkon oder ein Stellplatz.

Für die Analyse wurde die Auswirkung verschiedener Ausstattungsmerkmale auf die Mietpreise in Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern sowie in Städten mit einer Bevölkerung zwischen 20.000 und 50.000 berechnet. Dabei wurden die Angebotsmieten für auf immowelt inserierte Wohnungen mit bestimmten Ausstattungsmerkmalen mit vergleichbaren Wohnungen ohne diese Merkmale verglichen.

„Insbesondere bereits vorhandene Küchen führen zu einem hohen Aufschlag auf die Miete. Das liegt daran, dass bei vielen Wohnungen keine Küche mitvermietet wird. Entweder muss der Neumieter selbst eine Küche einbauen oder vom Nachmieter ablösen. Gehört die Küche dem Vermieter will dieser den Kaufpreis durch eine höhere Miete wieder reinbekommen“, erklärt Felix Kusch, Geschäftsführer von immowelt. „Balkone dagegen sind oft bereits integraler Bestandteil der Gebäudestruktur und gehören zu den häufigen

immowelt GmbH
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

Ausstattungsmerkmalen. Daher führt ein vorhandener Balkon im Vergleich zu identischen Wohnungen ohne Balkon nur zu einer geringfügigen Mietpreiserhöhung.“

Starke Aufschläge für Einbauküchen und offene Küchen

In Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern führen Einbauküchen und insbesondere sogenannte offene Küchen zu signifikant höheren Mietkosten. Bereitgestellte Einbauküchen ziehen einen Aufschlag von 12,6 Prozent auf den Mietpreis nach sich. Offene Küchen sind häufig als Teil des Wohnzimmers integriert und führen durchschnittlich zu einer Mietsteigerung von 13,2 Prozent in Großstädten. Dieser Aufschlag könnte auf die Tatsache zurückzuführen sein, dass offene Küchen häufiger in modernen und neu renovierten Immobilien zu finden sind. Während Einbauküchen in knapp 41 Prozent aller inserierten Wohnungen zu finden sind, gibt es offene Küchen nur in knapp 6 Prozent.

Möblierte Wohnungen: gesetzlich nicht genau definiert und teuer

Vermieter, die nicht nur eine Küche zur Verfügung stellen, sondern auch Bett, Schränke oder eine Waschmaschine mitvermieten, verlangen die größten Aufschläge. In Großstädten ist die Miete für eine vollständig möblierte Wohnung im Vergleich zu einer unmöblierten Wohnung um durchschnittlich 22,6 Prozent höher. Etwa 8,5 Prozent aller inserierten Wohnungen in den 14 untersuchten Großstädten werden vollständig möbliert angeboten.

Der Aufschlag für die Möblierung, der zur Nettokaltmiete hinzugefügt wird, ist gesetzlich nicht genau geregelt. Das ermöglicht Vermietern theoretisch Mietpreisregulierungen wie die Mietpreisbremse zu umgehen. Allerdings darf der Aufpreis monatlich maximal 2 Prozent des Wertes der Möbel zum Einzugsdatum betragen. Die Bundesregierung plant jedoch derzeit einen Gesetzentwurf, um den Mieterschutz in Bezug auf möblierte Wohnungen zu stärken.

Geringe Aufschläge für Balkone und Gärten – Aufzüge meist eingepreist

Doch es gibt auch Ausstattungsmerkmale, die die Miete nur geringfügig erhöhen. 61 Prozent der auf immowelt inserierten Wohnungen in Großstädten sind mit einem Balkon ausgestattet, dieser erhöht die Miete dabei nur um durchschnittlich 2,7 Prozent. Der Zugang zu einem Garten oder Wintergarten geht mit einem etwas höheren Aufpreis von 3,6 Prozent einher. Allerdings sind solche Einrichtungen in Großstädten eher selten – nur 12,4 Prozent der angebotenen Wohnungen haben einen Garten. Die Bereitstellung eines Stellplatzes erhöht die Miete um 3,3 Prozent. Platzmangel und Umweltauflagen führen dazu, dass lediglich 3,3 Prozent der inserierten Wohnungen in den untersuchten

immowelt GmbH
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

Großstädten über einen Stellplatz verfügen. Den geringsten Aufschlag auf die Miete weisen Wohnungen auf, die über einen Aufzug im Gebäude verfügen. Im Gegensatz zu Wohnungen ohne Aufzug beträgt das Plus lediglich 0,8 Prozent.

Aufschläge für Ausstattungsmerkmale in kleineren Städten geringer

In kleineren Städten sind die Mietpreise der auf immowelt angebotenen Wohnungen für zusätzliche Ausstattungsmerkmale im Vergleich zu Großstädten in der Regel niedriger. So sind die Aufschläge auf die Miete für Einbau- und offene Küchen geringer und belaufen sich dort auf jeweils rund 5 Prozent. Auch das Plus für einen Garten oder Wintergarten (1,3 Prozent), einen Balkon (1,7 Prozent) oder einen Stellplatz (2 Prozent) fällt in kleineren Städten niedriger aus. Der Aufschlag für möblierte Objekte ist zwar mit 11,4 Prozent hoch, aber im Vergleich zu den 14 untersuchten Großstädten ebenfalls geringer. Nur 3,3 Prozent aller inserierten Wohnungen in Klein- und Mittelstädten werden möbliert angeboten. In kleineren Städten gibt es oft keine oder geringere Mietregulierungen als in Großstädten. Zudem ist das Preisniveau häufig niedriger, da die Wohnungsmärkte weniger stark angespannt sind. Vermieter haben somit größere Flexibilität bei der Festlegung der Miethöhe – ohne die Wohnung mit Möbeln auszustatten.

Eine Ausnahme gibt es jedoch: Aufzüge. Während in den analysierten Großstädten nur ein geringer Aufpreis von 0,8 Prozent für eine Wohnung mit Aufzug berechnet wird, liegt dieser Aufschlag in kleineren Städten bei 4,6 Prozent. Dieser Unterschied könnte auf die Verfügbarkeit von Aufzügen zurückzuführen sein, da in Großstädten fast jede dritte inserierte Wohnung über einen Aufzug verfügt, während es in kleineren Städten nur jede fünfte Wohnung ist.

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

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in 14 ausgewählten Großstädten und Städten mit einer Einwohnerzahl zwischen 20.000 und 50.000. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Mietpreise von Wohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. und 2. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.08.2023 wieder. Es wurden die Angebotsmieten für Wohnungen mit bestimmten Ausstattungsmerkmalen (Balkon, Einbauküche, offene Küche, Garten oder Wintergarten, Stellplatz, Möblierung) mit Wohnungen ohne diese Merkmale verglichen.

immowelt GmbH
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

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

Über immowelt:

immowelt ist Teil der AVIV Group, eines der größten digitalen Immobilien-Tech-Unternehmen der Welt.

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. Die Basis hierfür bieten die reichweitenstarken immowelt Portale, die zu den führenden Immobilienplattformen in Deutschland und Österreich gehören und schon heute Eigentümer, Immobilienprofis und Suchende erfolgreich zusammenbringen. 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.

Neben immowelt gehören weitere führende Immobilien-Onlinemarktplätze in Frankreich, Belgien und Israel zur AVIV Group, die Teil der Axel Springer SE ist.

immowelt GmbH
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt



GRAFIKEN ZUR PRESSEMITTEILUNG

**Einbauküchen verteuern die Miete um
über 12 Prozent –
für Balkone kaum Aufschlag**

Vergleich der Mietpreisaufschläge für
Ausstattungsmerkmale im Vergleich zu Wohnungen
ohne diese Merkmale

	Terrasse / Balkon	Aufzug	Einbauküche	Offene Küche
14 Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohnern	+2,7%	+0,8%	+12,6%	+13,2%
Städte zwischen 20.000 und 50.000 Einwohnern	+1,7%	+4,6%	+4,6%	+5,4%

	Stellplatz	Garten / Wintergarten	Möblierte Wohnung
14 Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohnern	+3,3%	+3,6%	+22,6%
Städte zwischen 20.000 und 50.000 Einwohnern	+2,0%	+1,3%	+11,4%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in 14 ausgewählten Großstädten und Städten mit einer Einwohnerzahl zwischen 20.000 und 50.000. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Mietpreise von Wohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. und 2. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.08.2023 wieder. Es wurden die Angebotsmieten für Wohnungen mit bestimmten Ausstattungsmerkmalen (Balkon, Einbauküche, offene Küche, Garten oder Wintergarten, Stellplatz, Möblierung) mit Wohnungen ohne diese Merkmale verglichen.

	Terrasse / Balkon	Aufzug	Einbauküche	Offene Küche
14 Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohnern	61,0%	32,8%	40,8%	5,8%
Städte zwischen 20.000 und 50.000 Einwohnern	62,6%	20,5%	38,3%	5,7%

	Terrasse / Balkon	Aufzug	Einbauküche
14 Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohnern	3,3%	12,4%	8,5%
Städte zwischen 20.000 und 50.000 Einwohnern	2,0%	15,4%	3,3%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in 14 ausgewählten Großstädten und Städten mit einer Einwohnerzahl zwischen 20.000 und 50.000. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Mietpreise von Wohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. und 2. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.08.2023 wieder. Es wurden die Angebotsmieten für Wohnungen mit bestimmten Ausstattungsmerkmalen (Balkon, Einbauküche, offene Küche, Garten oder Wintergarten, Stellplatz, Möblierung) mit Wohnungen ohne diese Merkmale verglichen.

KONTAKTDATEN



Barbara Schmid

Director Corporate Communications

Tel. +49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt

www.facebook.com/immowelt