

## Der Balkon-Check

### Balkone zählen beim Kauf mehr als bei der Miete

- Beim Kauf steigt die Nachfrage nach Wohnungen mit Balkon, während bei Mietobjekten andere Faktoren wichtiger sind
- Rosenheim hat mit 82 Prozent den höchsten Anteil an Wohnungen mit Balkon, in Gelsenkirchen sind es nur 42 Prozent.
- Eigentumswohnungen mit Balkon erhalten im Durchschnitt 19 Prozent mehr Anfragen als Wohnungen ohne Balkon, während bei Mietwohnungen inzwischen die Nachfrage nach Wohnungen ohne Balkon leicht höher liegt
- Der Mietpreisaufschlag für Wohnungen mit Balkon hat sich von durchschnittlich 8 Prozent im Jahr 2023 auf aktuell 5 Prozent reduziert – ein Symptom des angespannten Mietmarkts, in dem Wohnungen ohne Balkon teurer vermietet werden können

**Berlin, 27. August 2026** - Ob zum Entspannen, Essen oder für eine kurze Auszeit an der frischen Luft, im Sommer wird der Balkon zu den vielleicht begehrtesten Quadratmetern der Wohnung. Bei der Immobiliensuche hat der Platz im Freien jedoch nicht in allen Fällen das gleiche Gewicht: Beim Wohnungskauf steigt die Nachfrage, bei der Miete dagegen nicht. Eine aktuelle ImmoScout24-Analyse zeigt, in welchen kreisfreien Städten besonders viele Wohnungen mit Balkon angeboten werden und wie sich Nachfrage und Angebotspreise entwickelt haben.

*„Beim Kauf gewinnt der Balkon an Bedeutung, bei der Miete rücken Preis und Verfügbarkeit klar in den Vordergrund. Angesichts von 1,4 Millionen fehlenden Wohnungen in Deutschland wird Ausstattung für viele Suchende zur Nebensache“,* sagt Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24.

#### Besonders viele Balkone in Rosenheim

Von 118 kreisfreien Städten zeigt sich, dass 78 Prozent der angebotenen Eigentumswohnungen und 68 Prozent der Mietwohnungen über einen Balkon verfügen. In Rosenheim haben mehr als vier von fünf angebotenen Wohnungen einen Balkon (81,7 Prozent). Damit liegt die Stadt deutlich über den deutschen Metropolen: In München sind es 73,6 Prozent, in Berlin 68,0 Prozent und in Hamburg 65,8 Prozent. Deutlich schwieriger ist die Suche nach einer Wohnung mit Balkon in Gelsenkirchen. Dort verfügen 41,5 Prozent der angebotenen Wohnungen über einen Balkon. In Hof (41,7 Prozent), Brandenburg an der Havel (43,2 Prozent) und Suhl (43,9 Prozent) liegt der Anteil ebenfalls bei rund vier von zehn Wohnungen. Ein klares regionales Muster zeigt sich nicht.

#### Balkonwohnungen beim Kauf deutlich stärker nachgefragt

Beim Kauf zeigt sich ein klarer Nachfragevorsprung für Wohnungen mit Balkon. Im zweiten Quartal 2026 erhalten Eigentumswohnungen mit Balkon durchschnittlich 19 Prozent mehr Anfragen pro Inseratstag als Wohnungen ohne Balkon. Vor drei Jahren war der Vorsprung mit 6 Prozent noch deutlich geringer.

Bei Mietwohnungen hat sich das Bild dagegen gedreht. Wohnungen mit Balkon erhalten im zweiten Quartal 2026 2 Prozent weniger Anfragen pro Inseratstag als Wohnungen ohne Balkon. Vor drei Jahren lagen sie noch 3 Prozent vorn. Damit hat der Balkon bei Mietwohnungen an Bedeutung verloren.

#### Balkon-Aufpreis bei Mietwohnungen geht zurück

Bei Mietwohnungen hat sich auch der Preisabstand in den vergangenen drei Jahren verringert. Aktuell werden Angebote mit Balkon im Median für 12,09 Euro pro Quadratmeter angeboten, ohne Balkon für 11,49 Euro. Damit liegen Wohnungen mit Balkon nur noch rund 5 Prozent höher im Preis. Im zweiten Quartal 2023 betrug

#### Medienkontakt

Theresa Lewandowski | Senior Managerin Corporate Communications  
Telefon: +49 30 24301 1422 | E-Mail: [pr@immoscout24.de](mailto:pr@immoscout24.de) | [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

die Preisdifferenz noch 8 Prozent. Das zeigt die angespannte Marktlage. Auch bei Wohnungen ohne Balkon lassen sich höhere Angebotspreise durchsetzen, weil die hohe Mietnachfrage den Preisaufschlag weiterhin trägt.

Bei Eigentumswohnungen ist der Preisabstand zwischen Angeboten mit und ohne Balkon stabil geblieben. Für eine Wohnung mit Balkon werden aktuell im Median 4.381 Euro pro Quadratmeter aufgerufen, ohne Balkon 3.903 Euro. Die Differenz liegt weiterhin bei rund 12 Prozent und damit auf dem Niveau von vor drei Jahren.

Die Preisunterschiede lassen sich allerdings nicht allein auf den Balkon zurückführen. Auch Lage, Größe, Baujahr, Zustand und weitere Ausstattungsmerkmale können sich zwischen den Angeboten unterscheiden.

### Methodik

Ausgewertet wurden Bestandswohnungen zum Kauf und zur Miete in den 118 deutschen kreisfreien Städten, die im zweiten Quartal 2026 auf ImmoScout24 angeboten wurden. Für den historischen Vergleich wurden entsprechende Angebote aus dem zweiten Quartal 2023 herangezogen.

### Über ImmoScout24

ImmoScout24 ist die führende Online-Plattform für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Seit 25 Jahren revolutioniert ImmoScout24 den Immobilienmarkt. Jeden Monat suchen rund 19 Millionen Nutzer:innen auf unserem Online-Marktplatz oder in unserer App ein neues Zuhause oder die passende Gewerbefläche. Deshalb kennen rund 90 Prozent der Zielgruppe ImmoScout24. Mit seinen digitalen Lösungen schafft der Online-Marktplatz Orientierung und bringt Eigentümer:innen, Makler:innen und Immobiliensuchende erfolgreich zusammen. ImmoScout24 arbeitet an dem Ziel, Transaktionen rund um die Immobilie digital abzuwickeln und dadurch komplexe Entscheidungen für seine Nutzer:innen einfacher zu machen.

### Anteil der Wohnungsinserate mit Balkon in 118 kreisfreien Städten Deutschlands

| Stadt                    | Anteil | Stadt                            | Anteil |
|--------------------------|--------|----------------------------------|--------|
| Gelsenkirchen            | 41,5%  | Dessau-Roßlau                    | 62,5%  |
| Hof                      | 41,7%  | Offenbach am Main                | 62,6%  |
| Brandenburg an der Havel | 43,2%  | Ulm                              | 63,3%  |
| Suhl                     | 43,9%  | Jena                             | 63,5%  |
| Zweibrücken              | 45,5%  | Ludwigshafen am Rhein            | 63,7%  |
| Wilhelmshaven            | 45,9%  | Stadtverband Saarbrücken (Kreis) | 63,9%  |
| Herne                    | 46,1%  | Schwabach                        | 64,2%  |
| Pirmasens                | 49,4%  | Mülheim an der Ruhr              | 64,2%  |
| Oberhausen               | 49,8%  | Darmstadt                        | 64,4%  |
| Wuppertal                | 49,8%  | Trier                            | 64,5%  |
| Greifswald               | 49,9%  | Braunschweig                     | 64,8%  |
| Frankfurt (Oder)         | 50,6%  | Bielefeld                        | 65,0%  |
| Flensburg                | 51,6%  | Mönchengladbach                  | 65,0%  |
| Wismar                   | 52,8%  | Plauen                           | 65,0%  |
| Ansbach                  | 53,2%  | Heidelberg                       | 65,2%  |
| Weimar                   | 54,0%  | Cottbus                          | 65,6%  |
| Salzgitter               | 54,3%  | Stuttgart                        | 65,7%  |
| Bochum                   | 55,0%  | Hamburg                          | 65,8%  |
| Essen                    | 55,0%  | Magdeburg                        | 66,1%  |
| Aachen                   | 55,0%  | Bremen                           | 66,2%  |
| Erfurt                   | 55,6%  | Mainz                            | 66,3%  |
| Memmingen                | 56,1%  | Zwickau                          | 66,5%  |
| Fürth                    | 56,1%  | Regensburg                       | 66,8%  |

### Medienkontakt

Theresa Lewandowski | Senior Managerin Corporate Communications  
 Telefon: +49 30 24301 1422 | E-Mail: [pr@immoscout24.de](mailto:pr@immoscout24.de) | [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

|                            |       |                       |       |
|----------------------------|-------|-----------------------|-------|
| Duisburg                   | 56,2% | Passau                | 66,8% |
| Rostock                    | 56,2% | Frankfurt am Main     | 66,8% |
| Kiel                       | 56,3% | Pforzheim             | 66,9% |
| Bremerhaven                | 56,4% | Dresden               | 66,9% |
| Eisenach                   | 56,7% | Wiesbaden             | 67,0% |
| Krefeld                    | 57,0% | Augsburg              | 67,2% |
| Stralsund                  | 57,3% | Leipzig               | 67,2% |
| Görlitz                    | 57,8% | Chemnitz              | 67,5% |
| Hamm                       | 58,2% | Köln                  | 67,6% |
| Erlangen                   | 58,6% | Osnabrück             | 67,8% |
| Bamberg                    | 58,7% | Berlin                | 68,0% |
| Coburg                     | 58,9% | Düsseldorf            | 68,0% |
| Neustadt an der Weinstraße | 59,0% | Bonn                  | 68,1% |
| Remscheid                  | 59,0% | Gera                  | 68,3% |
| Schwerin                   | 59,0% | Münster               | 68,9% |
| Mannheim                   | 59,4% | Aschaffenburg         | 69,8% |
| Worms                      | 59,4% | Potsdam               | 70,0% |
| Koblenz                    | 59,5% | Kaufbeuren            | 70,1% |
| Würzburg                   | 59,6% | Wolfsburg             | 70,1% |
| Kassel                     | 59,8% | Amberg                | 70,2% |
| Hagen                      | 60,1% | Leverkusen            | 70,3% |
| Kaiserslautern             | 60,4% | Freiburg im Breisgau  | 70,8% |
| Neumünster                 | 60,6% | Hoyerswerda           | 70,8% |
| Bottrop                    | 60,7% | Oldenburg (Oldenburg) | 71,0% |
| Neubrandenburg             | 60,8% | Heilbronn             | 72,1% |
| Schweinfurt                | 60,8% | Landshut              | 72,1% |
| Lübeck                     | 60,8% | Emden                 | 72,9% |
| Halle (Saale)              | 61,2% | Speyer                | 73,0% |
| Karlsruhe                  | 61,5% | München               | 73,6% |
| Bayreuth                   | 61,6% | Delmenhorst           | 74,1% |
| Solingen                   | 61,7% | Frankenthal (Pfalz)   | 74,6% |
| Landau in der Pfalz        | 61,8% | Ingolstadt            | 74,8% |
| Weiden in der Oberpfalz    | 61,9% | Baden-Baden           | 74,9% |
| Hannover                   | 62,2% | Kempten (Allgäu)      | 75,1% |
| Nürnberg                   | 62,3% | Straubing             | 76,5% |
| Dortmund                   | 62,5% | Rosenheim             | 81,7% |

#### Medienkontakt

Theresa Lewandowski | Senior Managerin Corporate Communications  
 Telefon: +49 30 24301 1422 | E-Mail: [pr@immoscout24.de](mailto:pr@immoscout24.de) | [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)