

Vergleich aller 400 Städte und Landkreise

Süden und Norden weit vorne: So teuer sind Neubauten in Deutschland

FOCUS-online-Autor **Christoph Sackmann**(https://www.focus.de/intern/impressum/autoren/christoph-sackmann_id_4030258.html) (München)



(<https://www.facebook.com/christoph.sackmann.page>)



(<http://www.christoph-sackmann.de>)



(<https://twitter.com/cheeseinspace>)

Sonntag, 17.09.2023, 07:23(<https://www.focus.de/archiv/immobilien/17-09-2023/>)

Neubauten kosten Sie nicht nur in den Top-Städten des Landes viel. Auch viele kleinere Orte und Landkreise leeren Ihr Sparschwein, wenn Sie dort bauen wollen. Unsere Analyse aller 400 Regionen zeigt aber auch, wo es günstiger ist als erwartet.

Die mit einem Symbol oder Unterstreichen gekennzeichneten Links sind Affiliate-Links. Kommt darüber ein Einkauf zustande, erhalten wir eine Provision - ohne Mehrkosten für Sie! **Mehr Infos**(https://www.focus.de/deals/faq-erloesmodelle-bei-focus-online_id_13469370.html)

Klar, dass eine Neubauwohnung in München Sie finanziell ruiniert, wenn Sie kein Millionär sind, dürfte niemanden überraschen. In der bayrischen Landeshauptstadt kostet Wohnraum im Median mittlerweile 12.243 Euro pro Quadratmeter für Neubauten. Für eine 100-Quadratmeter-Wohnung kommen Sie damit inklusive der gängigen Nebenkosten wie Makler, Grunderwerbssteuer, Grundbuch und Notar auf einen Gesamtpreis von 1,36 Millionen Euro. Das liegt zum einen an der generell hohen Nachfrage nach Wohnraum in München, aber auch daran, dass dort eben schon viele Menschen wohnen und es nur noch sehr wenige gute Lagen für Häuser gibt, deren Grundstückspreis damit enorm steigt. **Nicht umsonst werden in Großstädten wie München mittlerweile Wohngebäude eher mit zusätzlichen Etagen aufgestockt oder Innen- und Hinterhöfe nachverdichtet, weil es an Platz mangelt.**

Mit dem aktuellen Median-Kaufpreis, den das Hamburger Weltwirtschaftsinstitut (HWI) für den Postbank Wohnatlas 2023 ermittelt hat, liegt München auf einer Stufe mit Paris und nur noch knapp hinter **New York(orte/new-york/)**, doch ist in Deutschland nur die zweit teuerste Region. Noch mehr pro Quadratmeter müssen Sie im nicht weit von München entfernten Landkreis Miesbach zahlen. Der Median-Preis liegt hier bei 15.335 Euro. Das ergibt 1,7 Millionen Euro für 100 Quadratmeter. Hier sind es vor allem die Regionen rund um den Tegernsee und den Schliersee, die die Preise treiben – eben auch, weil das attraktive Bauland hier knapp ist. Aus dem gleichen Grund geht Platz 3 der teuersten Regionen an den Landkreis Starnberg mit dem gleichnamigen See. Hier kostet der Quadratmeter 11.298 Euro, was für eine 100-Quadratmeter-Wohnung inklusive Nebenkosten einen Preis von 1,25 Millionen Euro bedeutet.

Mangelnder Wohnraum treibt Preise in Großstädten

Bei einem Blick auf die Deutschland-Karte wird klar, dass sich das Problem des knappen Wohnraum auch auf die meisten anderen Großstädte Deutschland erstreckt. Berlin etwa liegt bei 952.000 Euro für eine neu gebaute 100-Quadratmeter-Wohnung inklusive Nebenkosten, in Frankfurt sind es 941.000 Euro, in Stuttgart 919.000 Euro und in Hamburg 879.000 Euro. **Doch es sind nicht nur die Top-Städte des Landes, in denen Neubauten horrend teuer sind.** Unter den teuersten Regionen finden sich auch kleinere Städte wie Potsdam (889.000 Euro), Erlangen (872.000 Euro), Freiburg im Breisgau (871.000 Euro), Lübeck (839.000 Euro) und Mainz (830.000 Euro). Hinzu kommen beliebte ländliche Kreise wie das gesamte Münchner Umland, aber auch der Bodenseekreis (770.000 Euro) und der Landkreis Ostholstein (740.000 Euro) in Schleswig-Holstein.

Auch viele mittelgroße Universitätsstädte ragen mittlerweile deutlich über den Median heraus. Darunter fallen etwa Münster (671.000 Euro), Trier (573.000 Euro), Passau (571.000 Euro), Jena (568.000 Euro) und Oldenburg (553.000 Euro).

Baufinanzierungsrechner

In wenigen Schritten zum günstigsten Baukredit(https://x.focus.de/06c65e88?content_id=esc-202687820&publisher_pn_key=V0000P0000D0000T0000&jobteam=0003&bf_rev_key=S0701R00029L0400K0000&referrer=https%3A%2F%2Fwww.focus.de%2Fimmobilien%2Fkaufen%2Fvergleich-aller-400-staedte-und-landkreise-sueden-und-norden-weit-vorne-so-teuer-sind-neubauten-in-deutschland_id_202687820.html&a001=focus_web-prod&a002=focus&a003=www.focus.de&a004=esc-202687820+%7C+Vergleich+aller+400+St%C3%A4dte+und+Landkreise%3A+S+C3%BCden+und+Norden+weit+vorne%3A+So+teuer+sind+Neubauten+in+Deutschland&a005=esc-202687820+%7C+Vergleich+aller+400+St%C3%A4dte+und+Landkreise%3A+S+C3%BCden+und+Norden+weit+vorne%3A+So+teuer+sind+Neubauten+in+Deutschland&a006=desktop&a007=immobilien&a008=article&a009=0003&a010=P0000&a011=orange_button&a012=orange_button&a013=3849546&a014=articlebody)

Ländliche Regionen sind im Mittel günstiger

Die günstigsten Regionen finden sich wie zu erwarten auf dem Land, wo es erstens noch genügend Bauland in guten Lagen gibt und wo zweitens die Nachfrage nach Immobilien geringer ist als in den Städten. Zu viele ostdeutschen Landkreisen fehlen dem HWI hier aber genügend Daten. Meist werden zu wenige Neubauten auf dem Markt angeboten, um seriöse Aussagen über durchschnittliche Preise treffen zu können. 44 der 400 deutschen Regionen scheiden so aus der Analyse aus – 13 aus den alten und 31 aus den neuen Bundesländern.

Günstigster Landkreis, für den es Daten gibt, ist die Region Mittelsachsen im gleichnamigen Bundesland. Er umfasst etwa die Städte Freiberg und Döbeln. Der Quadratmeterpreis für Neubauten liegt hier nur bei 2640 Euro. Für 100 Quadratmeter inklusive Nebenkosten zahlen Sie so nur 298.000 Euro im Mittel. Acht weitere Landkreise bleiben ebenfalls unter der Marke von 350.000 Euro: Der Erzgebirgskreis (Sachsen, 300.000 Euro), der Landkreis Nienburg/Weser (Niedersachsen, 320.000 Euro), der Landkreis Gotha (Thüringen, 330.000 Euro), die Vulkaneifel (Rheinland-Pfalz, 332.000 Euro), der Landkreis Zwickau (Sachsen, 337.000 Euro), Der Landkreis Altenkirchen im Westerwald (Rheinland-Pfalz, 342.000 Euro), der Vogelsbergkreis (Hessen, 343.000 Euro) und der Wartburgkreis (Thüringen, 347.000 Euro).

Hauskäufer müssen Vor- und Nachteile gut durchkalkulieren

Die günstigsten Städte für Neubauten sind Salzgitter in Niedersachsen (376.000 Euro), Ansbach in Bayern (408.000 Euro) und Neumünster in Schleswig-Holstein (410.000 Euro). Neben Salzgitter sind Gelsenkirchen (412.000 Euro), Bremerhaven (414.000 Euro), Remscheid (419.000 Euro) und Wolfsburg (421.000 Euro) die günstigsten Großstädte des Landes. Bei der regionalen Verteilung (siehe Karte) fällt auf, dass neben den Top-Städten des Landes auch deren Speckgürtel immer teurer werden. Fast alle Regionen rund um München, Berlin, Hamburg, Frankfurt, Stuttgart, Köln und Düsseldorf verlangen überdurchschnittlich hohe Preise für Neubauten. Hinzu kommen die Küstenregionen im Norden sowie die Grenzregionen zur Schweiz im Süden.

Für Hauskäufer bedeutet das, gut abzuwägen, ob sich das höhere Investment in ein Haus in einer Großstadt – und dann dasjenige in einen Neubau – lohnt. Der Vorteil: Neubauten erfüllen die heute geltenden Standard etwa für Energieeffizienz, während in Bestandsbauten eventuelle Kosten für baldige Sanierungen hinzukommen, die im Kaufpreis noch nicht eingerechnet sind. Wer in der Großstadt wohnt, hat zudem meist kürzere Wege zum Arbeitsplatz, Supermärkten oder anderen Geschäften und mehr Freizeitmöglichkeiten. Zudem lassen sich mehr Wege mit öffentlichen Verkehrsmitteln zurücklegen. Auf dem Land sind vielleicht die Immobilien günstiger, dafür ist oft ein Auto erforderlich, um selbst Einkäufe erledigen zu können.

Folgen Sie dem Autor auf Facebook(<https://www.facebook.com/christoph.sackmann.page/?ref=bookmarks>)

Folgen Sie dem Autor auf Twitter(<http://www.twitter.com/cheeseinspace>)

csa



Teilen Sie Ihre Meinung
Melden Sie sich an und diskutieren Sie mit.

0 Kommentare öffnen

Teilen Sie Ihre Meinung

X(https://www.focus.de/immobilien/kaufen/vergleich-aller-400-staedte-und-landkreise-sueden-und-norden-weit-vorne-so-teuer-sind-neubauten-in-deutschland_id_202687820.html) Sie waren einige Zeit inaktiv, Ihr zuletzt gelesener Artikel wurde hier für Sie gemerkt.



Süden und Norden weit vorne: So teuer sind Neubauten in Deutschland [Zurück zum Artikel](https://www.focus.de/immobilien/kaufen/vergleich-aller-400-staedte-und-landkreise-sueden-und-norden-weit-vorne-so-teuer-sind-neubauten-in-deutschland_id_202687820.html)(https://www.focus.de/immobilien/kaufen/vergleich-aller-400-staedte-und-landkreise-sueden-und-norden-weit-vorne-so-teuer-sind-neubauten-in-deutschland_id_202687820.html) [Zur Startseite](#)(/)