



Standen Rede und Antwort - von links nach rechts: Helmut Grundner (Vorstandsvorsitzender der Sparkasse BGL), Erwin Bumberger (stv. Vorstandsvorsitzender der LBS Süd), Peter Herndl (Finanzierungsberater), Alexander Schug (Immobilienberater), Christian Maltan (Vorstandsmitglied der Sparkasse BGL) und Stefan Gruber (Leiter Firmenkunden und stv. Vorstandsmitglied der Sparkasse BGL).

## Analyse der Sparkasse Berchtesgadener Land und der LBS Süd

# Erholung auf dem Markt für Wohnimmobilien im Berchtesgadener Land

Das wieder etwas günstigere Zinsniveau und die gesunkenen Preise für gebrauchte Wohnimmobilien haben im vergangenen Jahr auch im Berchtesgadener Land für eine Belebung des Bestandsmarktes gesorgt. Nach dem rasanten Anstieg der Zinsen vor knapp drei Jahren und dem folgenden Preisabfall hat nun die Erholung des Wohnimmobilienmarktes begonnen, erklärten Vertreter der Sparkasse Berchtesgadener Land und der LBS Süd heute bei einem Pressegespräch. Bausparen ist in der Region stark gefragt.

„Gerade junge Menschen streben wieder verstärkt nach den eigenen vier Wänden. Laut DSGV-Vermögensbarometer plant aktuell mehr als jeder Zweite im Alter zwischen 20 und 29 Jahren den Kauf einer Immobilie. Im Durchschnitt über alle Altersklassen hinweg planen 39 Prozent der Menschen in Deutschland den Erwerb eines eigenen Zuhauses. Das sind acht Prozentpunkte mehr als im Vorjahr“, erklärte Erwin Bumberger, stellvertretender Vorstandsvorsitzender der LBS Landesbausparkasse Süd. Auch das Interesse an

Eigenheimen in der Region ist nach wie vor groß. „Das Anziehen der Nachfrage hat zu einem Stopp des Preisrückgangs im Bestand geführt. In guten Lagen und bei sanierten Objekten können die Preise auch wieder steigen. Für Gebäude in schlechtem energetischem Zustand ist dagegen weiterhin mit Preisabschlägen zu rechnen. Insgesamt erwarten wir in den kommenden Monaten eher eine Seitwärtsbewegung der Preise“, sagte Christian Maltan, Vorstandsmitglied der Sparkasse Berchtesgadener Land.

Vier von fünf Immobilien in Deutschland sind nicht auf dem aktuellen energetischen Stand. Aus diesem Grund bietet die Sparkasse Berchtesgadener Land seit dem Frühjahr 2025 ihren Kunden, die Haus- und Wohnungsbesitzer im Berchtesgadener Land sind, ein ganz besonderes Angebot an: Gemeinsam mit der Energieagentur Südostbayern und der Verbraucherzentrale Bayern erhalten sie den Energie-Check, eine professionelle und unabhängige Energieberatung, mit 50% Geld-zurück-Vorteil. Ein Experte analysiert die Gebäudehülle, Haustechnik, Heizung und den Stromverbrauch – und gibt maßgeschneiderte Empfehlungen zur energetischen Optimierung.

Die Talsohle im bayerischen Immobilienmarkt scheint erreicht. 2024 sind in Bayern Wohn- und Gewerbeimmobilien mit einem Wert von knapp 50 Milliarden Euro ge- und verkauft worden – etwa zwölf Prozent mehr als im Vorjahr, wie sich aus dem Grunderwerbsteueraufkommen errechnen lässt. Im Berchtesgadener Land betrug das Volumen der Immobilientransaktionen 294 Millionen Euro. Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre lag der Wert bei 339 Millionen Euro. „In 2024 sind die Immobilienumsätze im Landkreis Berchtesgadener Land um knapp 22 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Diese Entwicklung zeigt eine Erholung auf dem Immobilienmarkt nach dem Zinsschock von Mitte 2022“, sagte Maltan.

Detaillierte Angaben zu den Immobilienpreisen enthält der Marktspiegel der Sparkassen-Finanzgruppe. Demnach kosten Baugrundstücke in der Region zwischen 500 und 1.000 Euro pro Quadratmeter. Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind für 580.000 bis 650.000 Euro zu haben und neue Eigentumswohnungen für 5.500 bis 10.000 Euro pro Quadratmeter. Gebrauchte freistehende Häuser werden für 300.000 bis 2,5 Mio. Euro angeboten, gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser für 300.000 bis 750.000 Euro und Eigentumswohnungen für 2.000 bis 8.000 Euro pro Quadratmeter.

Der Bedarf an Wohnraum wird in Bayern auch in Zukunft hoch bleiben. Der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamts für Statistik zufolge werden 2043 gut 560.000 mehr Menschen im Freistaat leben als derzeit. Knapp 14 Millionen Einwohner wird Bayern dann haben. In erster Linie ist das auf Zuzug aus anderen Teilen Deutschlands und dem Ausland zurückzuführen. Laut der Prognose des Landesamts für Statistik wird die Bevölkerungszahl 2043 im Berchtesgadener Land bei etwa 110.000 liegen. Das entspricht einem Wachstum von knapp fünf Prozent.

Während der Bedarf an Wohnraum hoch bleibt, ist bei der Bautätigkeit kein zusätzlicher Schwung zu erkennen. Das Ziel der Bayerischen Staatsregierung von rund 70.000 neuen Wohnungen pro Jahr wurde nach wie vor nicht erreicht. „Die Zahl der Baufertigstellungen in Bayern lag zuletzt im Bereich von gut 60.000 und ist im vergangenen Jahr um mehr als 16 Prozent auf rund 55.000 gesunken“, erklärte Bumberger. Naturgemäß unterliegt die Bautätigkeit regional stärkeren Schwankungen – insbesondere getrieben von der Verfügbarkeit von Bauland. „Insgesamt hat die Zahl der Baufertigstellungen in der Region in den vergangenen Jahren ein hohes Niveau erreicht. Dennoch wird dies nicht überall der Nachfrage gerecht. Insofern ist auch weiterhin eine rege Bautätigkeit erforderlich“, sagte Christian Maltan.

Insgesamt konnte die Sparkasse Berchtesgadener Land im vergangenen Jahr 97 Objekte am Immobilienmarkt vermitteln. Der Wert der Kaufobjekte hat über 41 Millionen Euro erreicht. „Wir sind stolz auf diese Leistung und dürfen durch unsere versierten Immobilienmakler vor Ort auf dem 2. Platz im Sparkassen-Immo-Ranking in ganz Bayern sein“, so der Sparkassen-Vorstand.

Die Darlehenszusagen für Wohnbaufinanzierungen beliefen sich im Vorjahr 2024 auf 115 Millionen Euro. Besonders attraktiv ist im aktuellen Finanzierungsumfeld weiterhin das

Bausparen. Die LBS Süd hat 2024 Verträge mit einer Summe von 16,3 Milliarden Euro abgeschlossen. „Bausparen erfüllt damit wieder seinen ursprünglichen Zweck als verlässlicher Finanzierungsbaustein mit langfristig festen und günstigen Zinsen, die vor den Schwankungen des Marktes schützen“, sagte Bumberger. Die Sparkasse Berchtesgadener Land hat im vergangenen Jahr Bausparverträge mit einer Summe von mehr als 74 Millionen Euro vermittelt. Das ist ein Plus von knapp 62 Prozent gegenüber dem Vorjahr. „Gerade aufgrund des volatilen Zinsniveaus setzen zahlreiche Immobilienkäufer auf das Bausparen, um Planungssicherheit in der Finanzierung zu haben“, so Maltan.

**Für weitere Informationen oder Fragen:**

Theresia Petram

*Leiterin Abteilung Marketing/Vorstandsstab*  
Sparkasse Berchtesgadener Land  
Bahnhofstraße 17, 83435 Bad Reichenhall  
Telefon: 08651 707-1300  
E-Mail: [theresia.petram@sparkasse-bgl.de](mailto:theresia.petram@sparkasse-bgl.de)