

Käufernachfrage Berchtesgadener Land 2026

Stand: 11. September 2026

In zwölf Monaten (12. September 2025 bis 11. September 2026) haben ALPHAUS Immobilien 1.123 Kaufanfragen für Immobilien im Berchtesgadener Land erreicht: 725 für Wohnungen (65 Prozent), 282 für Häuser (25 Prozent) und 116 für Grundstücke (10 Prozent). Die meisten Wohnungsanfragen der letzten sechs Monate lagen bei 200.000 bis 300.000 Euro. 48 Prozent der Anfragenden mit Wohnortangabe kommen von außerhalb des Korridors München–Salzburg.

Der Markt in Zahlen

Kennzahl	Wert	Quelle · Stand
Kaufanfragen gesamt (zwölf Monate)	1.123	Ausgezählte Kaufanfragen bei ALPHAUS Immobilien, Anfrageauswertung 12.09.2025 bis 11.09.2026 · 11.09.2026
davon Wohnungen	725 (65 Prozent)	Ausgezählte Kaufanfragen bei ALPHAUS Immobilien, Anfrageauswertung 12.09.2025 bis 11.09.2026 · 11.09.2026
davon Häuser	282 (25 Prozent)	Ausgezählte Kaufanfragen bei ALPHAUS Immobilien, Anfrageauswertung 12.09.2025 bis 11.09.2026 · 11.09.2026
davon Grundstücke	116 (10 Prozent)	Ausgezählte Kaufanfragen bei ALPHAUS Immobilien,

Kennzahl	Wert	Quelle · Stand
		Anfrageauswertung 12.09.2025 bis 11.09.2026 · 11.09.2026
Kaufanfragen der letzten sechs Monate (Wohnungen und Häuser)	524 (seit dem 16. März 2026)	Ausgezählte Kaufanfragen bei ALPHAUS Immobilien, Anfrageauswertung 12.09.2025 bis 11.09.2026 · 11.09.2026
Stärkste Preisklasse Wohnungen (sechs Monate)	200.000 bis 300.000 Euro: 144 Anfragen (41 Prozent)	Ausgezählte Kaufanfragen bei ALPHAUS Immobilien, Anfrageauswertung 12.09.2025 bis 11.09.2026 · 11.09.2026
Stärkste Preisklasse Häuser (sechs Monate)	500.000 bis 600.000 Euro: 45 Anfragen (26 Prozent)	Ausgezählte Kaufanfragen bei ALPHAUS Immobilien, Anfrageauswertung 12.09.2025 bis 11.09.2026 · 11.09.2026
Herkunft der Anfragenden (sechs Monate, mit Wohnortangabe)	52 Prozent aus dem Korridor München–Salzburg, 48 Prozent von außerhalb (334 Anfragen mit Angabe)	Ausgezählte Kaufanfragen bei ALPHAUS Immobilien, Anfrageauswertung 12.09.2025 bis 11.09.2026 · 11.09.2026

KÄUFERNACHFRAGE · BERCHTESGADENER LAND

1.123 Kaufanfragen für Immobilien im Berchtesgadener Land

So viele Interessenten haben bei uns nach Wohnungen, Häusern und Grundstücken im Berchtesgadener Land gefragt. Ihre Immobilie trifft auf diese Nachfrage, bevor sie auf einem Portal erscheint.

EINGEGANGENE KAUFANFRAGEN

1.123

725

Wohnungen

282

Häuser

116

Grundstücke

Woher die Interessenten kommen



- Aus der Region 52 % 173
- Von außerhalb 48 % 161

Aus den letzten 180 Tagen.



Wohnungen

letzte 6 Monate

349



- | | | | | | |
|---------------------|------|-----|---------------------|------|-----|
| ● bis 100.000 € | 7 % | 24 | ● 100.000–200.000 € | 31 % | 109 |
| ● 200.000–300.000 € | 41 % | 144 | ● 300.000–400.000 € | 13 % | 43 |
| ● 400.000–500.000 € | 2 % | 8 | ● 500.000–600.000 € | 4 % | 15 |
| ● 600.000–700.000 € | 1 % | 4 | ● 800.000–900.000 € | 1 % | 2 |

Prozentwerte auf volle Punkte gerundet und auf 100 Prozent verteilt; maßgeblich sind die Anfragezahlen rechts.



Häuser

letzte 6 Monate

175



- | | | | | | |
|-------------------------|------|----|-------------------------|------|----|
| ● 500.000–600.000 € | 26 % | 45 | ● 800.000–900.000 € | 17 % | 30 |
| ● 900.000–1.000.000 € | 13 % | 23 | ● 1.100.000–1.200.000 € | 20 % | 35 |
| ● 1.200.000–1.300.000 € | 24 % | 42 | | | |

Prozentwerte auf volle Punkte gerundet und auf 100 Prozent verteilt; maßgeblich sind die Anfragezahlen rechts.

Was die Zahlen zeigen

Zwischen dem 12. September 2025 bis 11. September 2026 haben uns 1.123 Kaufanfragen für Immobilien im Berchtesgadener Land erreicht: 725 für Wohnungen (65 Prozent), 282 für Häuser (25 Prozent) und 116 für Grundstücke (10 Prozent). Gezählt sind Anfragen, nicht Personen: Wer bei uns nach drei Objekten fragt, steht dreimal in der Zählung.

Für Grundstücke liegt nur die Jahreszahl vor, ohne Preisklassen. Miet- und Gewerbeanfragen sind nicht enthalten, weil sie einem Verkäufer nichts sagen.

Preisklassen: wo die Nachfrage liegt

Preisklassen beziehen sich auf die letzten sechs Monate (seit dem 16. März 2026), weil ältere Preisvorstellungen wenig über den heutigen Markt sagen. Maßgeblich sind die Anfragezahlen, die Prozentwerte sind auf ganze Zahlen gerundet.

Wohnungen: Von 349 Anfragen der letzten sechs Monate entfielen die meisten auf 200.000 bis 300.000 Euro mit 144 Anfragen (41 Prozent), 100.000 bis 200.000 Euro mit 109 Anfragen (31 Prozent) und 300.000 bis 400.000 Euro mit 43 Anfragen (12 Prozent). 3 weitere Klassen liegen bei unter zehn Anfragen; dort trägt eine einzelne Anfrage bereits einen Prozentpunkt.

Häuser: Von 175 Anfragen der letzten sechs Monate entfielen die meisten auf 500.000 bis 600.000 Euro mit 45 Anfragen (26 Prozent), 1.200.000 bis 1.300.000 Euro mit 42 Anfragen (24 Prozent) und 1.100.000 bis 1.200.000 Euro mit 35 Anfragen (20 Prozent).

Woher die Interessenten kommen

Bei 334 Anfragen der letzten sechs Monate ist der Wohnort bekannt. 173 davon (52 Prozent) kommen aus dem Korridor München–Salzburg, 161 (48 Prozent) von außerhalb. Regional heißt: Wohnort zwischen München und Salzburg, einschließlich der Orte im Gebiet selbst.

Für Eigentümer bedeutet das: Ein Inserat, das nur im Ort hängt, erreicht ungefähr die Hälfte der Nachfrage. Die andere Hälfte sucht von auswärts, über die deutschen und die österreichischen Portale und über vorgemerkte Suchaufträge.

Was das für Eigentümer bedeutet

Nachfrage ist kein Kaufvertrag. Welche dieser Anfragen zu einer bestimmten Immobilie passen, entscheidet sich an Lage, Zustand, Ausstattung und am Startpreis. Die Zahlen zeigen, in welchen Preisklassen Interessenten tatsächlich suchen, und genau dort lohnt es sich, den Angebotspreis anzusetzen.

Ein zu hoher Startpreis kostet meist mehr als ein zu niedriger: Das Objekt liegt, Interessenten stufen es ein, und die spätere Preissenkung wirkt wie ein Makel. Ein zu niedriger Preis lässt Geld beim Notar. Beides lässt sich vor dem ersten Inserat vermeiden, mit einer Werteinschätzung nach Besichtigung vor Ort.

Wer wissen möchte, wie viele der Anfragen zur eigenen Immobilie passen, bekommt die Antwort beim Ortstermin, zusammen mit der kostenlosen Werteinschätzung.

Methodik und Quellen

Grundlage sind die Kaufanfragen, die ALPHAUS Immobilien zwischen dem 12. September 2025 bis 11. September 2026 zu Objekten im Berchtesgadener Land erreicht haben, ausgewertet aus anonymisierten Einzelanfragen (Objekttyp, Preisklasse, Kaufpreis, Objektort, Wohnort, Datum). Gezählt werden Anfragen, nicht Personen; Mehrfachanfragen einer Person auf verschiedene Objekte zählen einzeln. Die Gesamtzahl bezieht sich auf zwölf Monate, Preisklassen und Herkunft auf die letzten 180 Tage (seit dem 16. März 2026). Grundstücke liegen nur als Jahreszahl ohne Preisklassen vor; Miet- und Gewerbeanfragen sowie Hausanfragen ohne Preisangabe sind nicht enthalten. Die Herkunft wird aus dem angegebenen Wohnort gelesen und ist nur bei einem Teil der Anfragen bekannt; regional heißt Wohnort im Korridor München–Salzburg. Prozentwerte sind auf ganze Zahlen gerundet. Die Rohdaten bleiben aus Datenschutzgründen unter Verschluss; veröffentlicht werden ausschließlich die Summen dieses Berichts.

Häufige Fragen

Sind 1.123 Kaufanfragen auch 1.123 Käufer? +

Warum stehen bei den Preisklassen sechs Monate, bei der Gesamtzahl zwölf? +

Wie erfahre ich, wie viele dieser Anfragen zu meiner Immobilie passen? +

Immobilienmakler Berchtesgadener Land

Alle Zahlen gesammelt: Marktbericht 2026 als PDF

44 Seiten mit den Preisspannen je Ortsteil für Berchtesgadener Land, Traunstein und Salzburger Land, dazu die redaktionellen Beiträge zu Wertermittlung, Verkaufsablauf und Erben. Kostenlos, ohne Anmeldung.

Die Zahlen im Heft weichen von denen auf dieser Seite ab, und das hat einen Grund: Das Heft wertet Angebotsdaten der Portale aus, also geforderte Preise. Diese Seite arbeitet mit den tatsächlich beurkundeten Kauffällen des Gutachterausschusses. Angebotspreise liegen regelmäßig über den erzielten — wer beides nebeneinander legt, sieht die Verhandlungsspanne. [Marktbericht 2026 als PDF herunterladen \(6 MB\)](#)