

Das sind die günstigsten Gemeinden bei großen Skigebieten

Berlin, 22. Januar 2026

Eine aktuelle Analyse von ImmoScout24 und Sprengnetter zeigt die Preisentwicklung von Häusern in Gemeinden in der Nähe großer Skigebiete. Die großen österreichischen Skigebiete erreichen langsam das Preisniveau von Garmisch-Partenkirchen und Sonthofen.

- **Die Hauspreise in österreichischen Skigebieten sind in den letzten Jahren deutlich stärker gestiegen als in Deutschland – besonders in Serfaus und Ischgl (jeweils +59 %)**
- **Oberstdorf schlägt Zugspitze – Ein Haus in Deutschlands größtem Skigebiet (130 km) kostet rund ein Drittel weniger als in Garmisch-Partenkirchen**
- **Geheimtipp: Hermagor in Österreich ist mit 2.006 Euro pro Quadratmeter die günstigste aller Ski-Gemeinden und bietet 110 Pistenkilometer.**

Eine aktuelle Auswertung von ImmoScout24 und Sprengnetter zeigt, wie sich die Immobilienpreise in deutschen und österreichischen Skigebieten entwickeln. Betrachtet werden 66 Gemeinden in Deutschland und Österreich. In 27 deutschen Skiregionen sind die Preise seit 2020 um durchschnittlich 11 bis 42 Prozent gestiegen, in Österreich sogar um 30 bis 59 Prozent.

"Immobilien in Skigebieten haben sich zu attraktiven Wertanlagen entwickelt, besonders in Österreich", sagt Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24. "Besonders bemerkenswert ist die Entwicklung in großen, hochgelegenen Skigebieten. In Serfaus und Ischgl – beide mit über 200 Pistenkilometern und Bergstationen über 2.800 Metern – sind die Preise in fünf Jahren um fast 60 Prozent gestiegen. Zum Vergleich: Im größten deutschen Skigebiet Oberstdorf sind die Hauspreise in fünf Jahren nur um 13 Prozent gestiegen."

Deutsche Skigebiete: Hohe Preise in den Alpen, starkes Wachstum im Mittelgebirge

In deutschen Skigebieten liegt der Quadratmeterpreis für Bestandshäuser zwischen 2.018 Euro und 8.197 Euro. In **Sonthofen** – nahe Deutschlands größtem Skigebiet Oberstdorf – kostet ein Haus im Schnitt 8.197 Euro pro Quadratmeter. Direkt im deutlich kleineren **Oberstdorf** kostet der Quadratmeter nur die Hälfte (4.043 Euro). In der Region rund um **Garmisch-Partenkirchen** – mit 60 Pistenkilometern Deutschlands zweitgrößtes alpines Skigebiet – kostet der Quadratmeter im Schnitt 5.950 Euro.

Besonders starkes Wachstum zeigen die Hauspreise im sächsischen **Oberwiesenthal** am Fuße des Fichtelbergs und in **Oberstaufen**. Sie sind an beiden Orten um 42 Prozent gestiegen, gehörten aber auch 2020 noch zu den günstigsten Gemeinden in der Nähe eines Skigebiets. Die niedrigsten Hauspreise werden in der Nähe des nordrhein-westfälischen Skigebiets **Willingen** aufgerufen (2.018 Euro)

Österreichische Skigebiete: Prestige-Preise in Kitzbühel, Dynamik in Kärnten

Während es in den deutschen Alpen nur ein Skigebiet mit mehr als 100 Pistenkilometern und einer Höhe der Bergstation von über 2.000 Metern gibt, sind es in Österreich fast 20 solcher Skigebiete, wovon 8 sogar mehr als 200 Pistenkilometer bieten und St. Anton sogar mehr als 300.

Trotzdem ist das Preisniveau noch niedriger als in Deutschland, wenn man von den Society-Gemeinden absieht. In **Kitzbühel** liegen die Hauspreise bei 11.700 Euro pro Quadratmeter, im benachbarten **Kirchberg in Tirol** bei 10.700 Euro. In den vergangenen fünf Jahren sind in beiden Orten die Preise um 42 Prozent gestiegen. Das stärkste Wachstum zeigt sich jedoch in den großen Tiroler Skiorten: In **Ischgl** und in **Serfaus** sind die Hauspreise

Medienkontakt

Arne Hartwig | PR & Communication Manager

Telefon: +49 30 24301 1633 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de

um 59 Prozent gestiegen und in **St. Anton am Arlberg** um 58 Prozent. Alle drei Orte gehören mit Bergstationen in über 2.800 Meter Höhe zu den schneesichersten Destinationen der Alpen.

Als Geheimtipp entpuppt sich **Hermagor-Presegger See** in Kärnten: Mit 2.006 Euro pro Quadratmeter ist es die günstigste aller analysierten Ski-Gemeinden – und bietet 110 Pistenkilometer im Nassfeld. Allerdings zogen die Preise auch hier zwischen 2020 und 2025 um 55 Prozent an. Ein moderates Wachstum unter 40 Prozent zeigt sich besonders in der Steiermark: In **Schladming** – mit der 4-Berge-Skischaukel und 123 Pistenkilometern – stiegen die Preise um 40 Prozent. Noch moderater entwickelten sich die Hauspreise in den Gemeinden am kleinen Skigebiet Stuhleck (26 Pistenkilometer): In **Krieglach** und **Mürzzuschlag** legten die Preise um jeweils 31 Prozent zu.

Die günstigsten Gemeinden bei großen, hochgelegenen Skigebieten (über 2.000 Höhenmeter und mind. 100 Pistenkilometer)

Gemeinde (Land)	Hauspreis pro m ²	Pistenkilometer (Skigebiet)	Höhe Bergstation
Hermagor-Presegger See (AT)	2.006 €	110 km (Nassfeld)	2.020 m
Spittal an der Drau (AT)	2.574 €	133 km (Goldeck/Bad Kleinkirchheim)	2.500 m
Serfaus (AT)	3.685 €	210 km (Serfaus-Fiss-Ladis)	2.828 m
Sölden (AT)	3.809 €	146 km (Sölden/Ötztal)	3.340 m
Schruns (AT)	4.291 €	140 km (Silvretta Montafon)	2.430 m

"Quadratmeterpreise für Einfamilienhäuser in Gemeinden in der Nähe deutscher und österreichischer Skigebiete (sortiert nach Preis)

Land	Gemeinde (Skigebiet)	Höhe (Bergstation)	Pistenlänge	Preis pro m ² 2020	Preis pro m ² 2025	Entwicklung
AT	Kitzbühel KitzSki	2.000 m	234 km	8.253 €	11.744 €	+42 %
AT	Kirchberg in Tirol KitzSki	2.000 m	234 km	7.572 €	10.774 €	+42 %
DE	Sonthofen Oberstdorf/Kleinwalsertal	2.224 m	130 km	7.320 €	8.197 €	+12 %
AT	Zell am See Zell am See-Kaprun	3.029 m	138 km	5.069 €	7.315 €	+44 %
AT	St. Anton am Arlberg Ski Arlberg	2.811 m	305 km	4.379 €	6.922 €	+58 %
DE	Schöneck Fichtelberg	1.215 m	16 km	6.076 €	6.760 €	+11 %
DE	Oberammergau Laber/Kolben	1.684 m	10 km	5.841 €	6.489 €	+11 %
DE	Lengries Brauneck	1.556 m	34 km	5.699 €	6.333 €	+11 %
DE	Winterberg Skiliftkarussell	820 m	28 km	5.347 €	5.990 €	+12 %

Medienkontakt

Arne Hartwig | PR & Communication Manager

Telefon: +49 30 24301 1633 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de

Land	Gemeinde (Skigebiet)	Höhe (Bergstation)	Pistenlänge	Preis pro m ² 2020	Preis pro m ² 2025	Entwicklung
DE	Garmisch-Partenkirchen Zugspitze/Classic	2.720 m	60 km	5.172 €	5.950 €	+15 %
AT	St. Johann in Tirol St. Johann/Oberndorf	1.604 m	43 km	4.174 €	5.947 €	+43 %
DE	Ruhpolding Unternberg/Winklmoos	1.860 m	25 km	4.857 €	5.823 €	+19 %
AT	Fieberbrunn Skicircus Saalbach	2.096 m	270 km	4.080 €	5.812 €	+43 %
DE	Pfronten Breitenberg	1.838 m	10 km	5.141 €	5.762 €	+12 %
DE	Mittenwald Karwendel	2.244 m	22 km	5.057 €	5.756 €	+14 %
DE	Füssen Tegelberg	1.720 m	5 km	4.847 €	5.554 €	+15 %
DE	Breitenbrunn Erzgebirge Skigebiete	1.000 m	5 km	4.841 €	5.427 €	+12 %
DE	Todtnau Liftverbund Feldberg	1.493 m	63 km	4.608 €	5.251 €	+14 %
DE	Brannenburg Wendelstein	1.724 m	3 km	4.350 €	5.213 €	+20 %
AT	St. Johann im Pongau Snow Space Salzburg	1.980 m	210 km	3.392 €	4.996 €	+47 %
AT	Schladming Schladming-Dachstein	2.015 m	123 km	3.448 €	4.816 €	+40 %
DE	Hausham Spitzingsee-Tegernsee	1.580 m	14 km	4.057 €	4.767 €	+18 %
AT	Hopfgarten im Brixental SkiWelt Wilder Kaiser	1.957 m	284 km	3.301 €	4.706 €	+43 %
AT	Abtenau Dachstein West	1.620 m	51 km	3.181 €	4.699 €	+48 %
DE	Miesbach Spitzingsee-Tegernsee	1.580 m	14 km	4.007 €	4.672 €	+17 %
AT	Flachau Snow Space Salzburg	1.980 m	210 km	3.171 €	4.671 €	+47 %
DE	Bad Tölz Brauneck	1.556 m	34 km	3.818 €	4.575 €	+20 %
AT	Zell am Ziller Zillertal Arena	2.500 m	150 km	2.971 €	4.467 €	+50 %
AT	Schwaz Kellerjoch/Zillertal Nähe	2.500 m	10 km	2.944 €	4.426 €	+50 %
AT	Radstadt Schladming-Dachstein	1.768 m	100 km	3.002 €	4.423 €	+47 %
DE	Aschau im Chiemgau Kampenwand	1.500 m	5 km	3.762 €	4.421 €	+18 %
AT	Mittersill KitzSki	2.000 m	234 km	3.031 €	4.375 €	+44 %
AT	Mayrhofen Mayrhofen-Penken	2.500 m	142 km	2.891 €	4.351 €	+51 %
AT	Ischgl Silvretta Arena	2.872 m	239 km	2.734 €	4.338 €	+59 %
AT	Schruns Silvretta Montafon	2.430 m	140 km	2.983 €	4.291 €	+44 %
AT	Obertauern Obertauern	2.313 m	100 km	2.897 €	4.269 €	+47 %
AT	Alpbach Ski Juwel Alpbachtal	2.030 m	114 km	2.753 €	4.187 €	+52 %
DE	Oberstdorf Oberstdorf/Kleinwalsertal	2.224 m	130 km	3.592 €	4.043 €	+13 %

Medienkontakt

Arne Hartwig | PR & Communication Manager

Telefon: +49 30 24301 1633 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de

Land	Gemeinde (Skigebiet)	Höhe (Bergstation)	Pistenlänge	Preis pro m ² 2020	Preis pro m ² 2025	Entwicklung
AT	Bad Hofgastein Gasteiner Tal	2.686 m	200 km	2.701 €	3.981 €	+47 %
AT	Imst Serfaus-Fiss-Ladis	2.828 m	214 km	2.719 €	3.817 €	+40 %
AT	Sölden Sölden/Ötztal	3.340 m	146 km	2.712 €	3.809 €	+41 %
AT	Serfaus Serfaus-Fiss-Ladis	2.828 m	214 km	2.320 €	3.685 €	+59 %
AT	Landeck Venet	2.212 m	22 km	2.251 €	3.569 €	+59 %
AT	Neustift im Stubaital Stubai Gletscher	3.212 m	65 km	2.598 €	3.510 €	+35 %
AT	Hinterstoder Hinterstoder-Wurzeralm	1.980 m	62 km	2.370 €	3.329 €	+40 %
DE	Feldberg Liftverbund Feldberg	1.493 m	63 km	2.750 €	3.120 €	+ 14 %
DE	Schliersee Spitzingsee-Tegernsee	1.580 m	14 km	2.600 €	3.007 €	+16 %
AT	Lienz Zettersfeld/Hochstein	2.278 m	52 km	2.058 €	2.920 €	+42 %
AT	Freistadt Sternstein/Hansberg	1.125 m	8 km	1.976 €	2.747 €	+39 %
AT	Rennweg am Katschberg Katschberg-Aineck	2.200 m	80 km	1.685 €	2.658 €	+58 %
AT	Spittal an der Drau Bad Kleinkirchheim/ Goldeck	2.142 m	103 km	1.632 €	2.574 €	+58 %
AT	Feldkirchen in Kärnten Gerlitzen/Villacher Alpen	1.909 m	52 km	1.626 €	2.566 €	+58 %
AT	Ebensee Feuerkogel	1.625 m	12 km	1.750 €	2.554 €	+46 %
AT	Rottenmann Planneralm Nähe	2.100 m	20 km	1.824 €	2.548 €	+40 %
AT	Semmering Semmering-Rax-Region	1.774 m	42 km	1.802 €	2.488 €	+38 %
AT	Arnoldstein Dreiländereck	1.509 m	16 km	1.601 €	2.452 €	+53 %
DE	Suhl Skigebiete Oberhof	842 m	4 km	1.637 €	2.195 €	+34 %
DE	Bayerisch Eisenstein Großer Arber	1.456 m	12 km	1.808 €	2.136 €	+18 %
DE	Oberwiesenthal Fichtelberg	1.215 m	16 km	1.498 €	2.126 €	+42 %
AT	Mürzzuschlag (Stuhleck)	1.782 m	26 km	1.621 €	2.120 €	+31 %
DE	Oberstaufen Hündle/Imberg/Hochgrat	1.833 m	38 km	1.486 €	2.106 €	+42 %
AT	Krieglach Stuhleck	1.782 m	26 km	1.596 €	2.087 €	+31 %
DE	Freudenstadt Kniebis	1.050 m	3 km	1.566 €	2.031 €	+30 %
DE	Oberaudorf Hocheck	1.080 m	10 km	1.572 €	2.024 €	+29 %
DE	Willingen Willingen	838 m	16 km	1.482 €	2.018 €	+37 %
AT	Hermagor-Pressegger See Nassfeld	2.020 m	110 km	1.291 €	2.006 €	+55 %

Medienkontakt

Arne Hartwig | PR & Communication Manager

Telefon: +49 30 24301 1633 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de

Methodik

Die ImmoScout24-Analyse basiert auf geschätzten Marktwerten (prognostizierten Verkaufspreisen) für Bestandshäuser in 66 Skigebiets-Gemeinden (27 Deutschland, 39 Österreich) im Zeitraum 2020 bis 2025, ermittelt durch das Automated Valuation Model (AVM) von Sprengnetter. Als Bestand gelten Häuser, die mindestens drei Jahre alt sind. Die Preise für Häuser (Bestand) wurden im Schnitt auf 125 m² Wohnfläche berechnet. Die Preisentwicklung wurde berechnet als prozentuale Veränderung zwischen 2020 und 2025. Berücksichtigt wurden Gemeinden mit Skigebieten ab mindestens einem Pistenkilometer.

Das Sprengnetter AVM nutzt mathematische und statistische Modelle sowie KI-gestützte Verfahren, um auf Basis von über 10 Millionen Angebotspreisen und mehr als 2 Millionen tatsächlichen Kaufpreisen sowie sozioökonomischen Daten Marktwerte zu prognostizieren.

Pistenkilometer und Bergstationshöhen stammen von offiziellen Skigebiets-Websites und Bergbahnbetreibern.

Über ImmoScout24

ImmoScout24 ist die führende Online-Plattform für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Seit über 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. Seit 2012 ist ImmoScout24 auch auf dem österreichischen Wohn- und Gewerbemarkt aktiv und erreicht monatlich rund 3 Millionen Suchende.

Medienkontakt

Arne Hartwig | PR & Communication Manager

Telefon: +49 30 24301 1633 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de