

## ImmoScout24: Preissprung bei Immobilien in Österreichs Skigebieten

**Häuser und Wohnungen in Österreichs Skiregionen kosten heute bis zu 59 Prozent mehr als noch 2020. Neubauhäuser in Kitzbühel werden um 2 Millionen verkauft, im zur Skiregion gehörigen Mittersill gibt es das Haus um 735.000 Euro.**

**Wien, 20. Jänner 2026** – Eine Immobilie in einem der beliebtesten Skigebiete Österreichs ist längst nicht mehr nur ein Rückzugsort für Wintersportfans, sondern zunehmend ein hochpreisiges Anlagegut. Die aktuelle Preisanalyse von Sprengnetter für [ImmoScout24.at](https://www.immoscout24.at) zeigt deutlich, wie stark die Preise seit 2020 gestiegen sind. Analysiert wurden die Preise für ein beispielhaftes 125-Quadratmeter-Haus oder eine beispielhafte 75-Quadratmeter-Wohnung mit durchschnittlicher Ausstattung in 17 bekannten Wintersportregionen, wobei Sprengnetter sowohl Transaktionspreise als auch Angebotspreise in das Preismodell integriert. „In allen Gebieten kam es in den vergangenen fünf Jahren zu massiven Preissprüngen sowohl bei Bestandsobjekten als auch im Neubau. Häuser oder Wohnungen in den begehrten Skiregionen kosten nun bis zu 59 Prozent mehr als noch 2020“, erläutert Joseph Obiegbu, Geschäftsführer von ImmoScout24 Österreich.

### Hauspreise in Skigebieten (125-Quadratmeter-Haus)

| Region                    | Bestand 2020 | Bestand 2025 | Neubau 2020 | Neubau 2025 | Veränderung Bestand in % | Veränderung Neubau in % |
|---------------------------|--------------|--------------|-------------|-------------|--------------------------|-------------------------|
| Kitzbühel                 | 698.300 €    | 995.800 €    | 950.800 €   | 1.353.800 € | +43%                     | +42%                    |
| Saalbach-Hinterglemm      | 547.200 €    | 786.400 €    | 738.800 €   | 1.061.000 € | +44%                     | +44%                    |
| Brixental - Wilder Kaiser | 520.600 €    | 759.600 €    | 698.800 €   | 1.017.400 € | +46%                     | +46%                    |
| Schladming                | 410.700 €    | 573.600 €    | 633.000 €   | 883.900 €   | +40%                     | +40%                    |
| Sankt Anton               | 399.600 €    | 618.100 €    | 558.300 €   | 862.900 €   | +55%                     | +55%                    |
| Kaprun/Zell am See        | 442.700 €    | 638.900 €    | 595.000 €   | 858.400 €   | +44%                     | +44%                    |
| Zillertal Arena           | 380.700 €    | 564.200 €    | 507.600 €   | 750.800 €   | +48%                     | +48%                    |
| Silvretta Montafon        | 361.200 €    | 519.500 €    | 519.200 €   | 742.300 €   | +44%                     | +43%                    |
| Alpbachtal                | 357.400 €    | 543.700 €    | 466.600 €   | 708.600 €   | +52%                     | +52%                    |
| Flachau                   | 355.700 €    | 507.100 €    | 494.700 €   | 704.500 €   | +43%                     | +42%                    |
| Sölden                    | 360.700 €    | 507.200 €    | 485.300 €   | 680.300 €   | +41%                     | +40%                    |
| Ischgl                    | 297.800 €    | 472.900 €    | 414.400 €   | 659.100 €   | +59%                     | +59%                    |
| Bad Gastein               | 319.900 €    | 471.400 €    | 443.500 €   | 653.400 €   | +47%                     | +47%                    |
| Hinterstoder              | 265.900 €    | 372.600 €    | 386.100 €   | 540.800 €   | +40%                     | +40%                    |
| Katschberg                | 270.400 €    | 351.100 €    | 391.500 €   | 509.700 €   | +30%                     | +30%                    |
| Nassfeld                  | 179.400 €    | 279.200 €    | 264.000 €   | 410.600 €   | +56%                     | +56%                    |
| Semmering                 | 207.300 €    | 280.300 €    | 277.600 €   | 374.200 €   | +35%                     | +35%                    |

Quelle: Sprengnetter Preisanalyse für ImmoScout24, Jänner 2026, Mittelwert für 125-Quadratmeter-Haus

### Die Millionenklasse: Knapp 2 Millionen Euro für Neubau-Haus in Kitzbühel

An der Spitze steht weiterhin das Skigebiet Kitzbühel. In der Region Kitzbühel kostet ein Bestandshaus im Jahr 2025 im Mittel bereits 995.800 Euro, ein neu gebautes Haus sogar 1.353.800 Euro. Seit 2020 entspricht das einem Plus von bis zu 43 Prozent. Das Neubau-Haus mit normaler Ausstattung direkt im Nobelskiort Kitzbühel kostet aktuell bereits 1.999.800 Euro, ähnlich teuer ist es im nahegelegenen Kirchberg in Tirol (1.834.300 Euro).

Günstiger kann man ein Neubau-Haus im Salzburger Mittersill (734.800 Euro) erwerben, das ebenfalls noch zum Skigebiet Kitzbühel zählt.

Auch Saalbach-Hinterglemm hat sich klar in die Hochpreislige vorgearbeitet. Mit durchschnittlich 786.400 Euro für Bestandshäuser und 1.061.000 Euro für Neubauten liegt die Region nur noch knapp hinter den absoluten Toplagen. Ähnlich hochpreisig präsentiert sich die Skiregion Brixental – Wilder Kaiser, wo Häuser im Bestand mittlerweile im Mittel 759.600 Euro kosten, Neubauten sogar 1.017.400 Euro.

#### Die günstigsten Skigebiete: Wo der Hauskauf vergleichsweise leistbar ist

Trotz der starken Preissteigerungen gibt es weiterhin einige Skigebiete, die im österreichweiten Vergleich zu den günstigsten zählen. Am unteren Ende der Preisskala liegt das Nassfeld. Ein Bestandshaus kostet dort 2025 im Mittel 279.200 Euro, ein neu gebautes Haus 410.600 Euro. Ebenfalls vergleichsweise günstig präsentieren sich der Semmering mit durchschnittlich 280.300 Euro im Bestand und 374.200 Euro im Neubau sowie das Gebiet Katschberg, wo Bestands Häuser aktuell bei 351.100 Euro und Neubauten bei 509.700 Euro liegen. Auch Hinterstoder zählt weiterhin zu den preislich moderateren Skigebieten, hier kostet ein Haus im Bestand im Mittel 372.600 Euro, ein Neubau 540.800 Euro. „Auffällig ist, dass bislang günstigere Regionen teils besonders hohe Zuwächse verzeichnen – am Nassfeld etwa betrugen die Steigerungen seit 2020 56 Prozent –, was zeigt, dass sich auch die unteren Preissegmente dynamisch nach oben bewegen können“, so Joseph Obiegbu.

#### Preise für Eigentumswohnungen in Skigebieten (75-Quadratmeter-Wohnung)

| Region                    | Bestand 2020 | Bestand 2025 | Neubau 2020 | Neubau 2025 | Veränderung Bestand in % | Veränderung Neubau in % |
|---------------------------|--------------|--------------|-------------|-------------|--------------------------|-------------------------|
| Kitzbühel                 | 318.700 €    | 429.200 €    | 517.600 €   | 693.500 €   | +35%                     | +34%                    |
| Saalbach-Hinterglemm      | 280.700 €    | 387.400 €    | 457.900 €   | 628.100 €   | +38%                     | +37%                    |
| Schladming                | 194.300 €    | 282.800 €    | 353.300 €   | 509.200 €   | +46%                     | +44%                    |
| Brixental - Wilder Kaiser | 225.100 €    | 311.600 €    | 363.500 €   | 500.000 €   | +38%                     | +38%                    |
| Zillertal Arena           | 218.600 €    | 308.400 €    | 352.000 €   | 493.200 €   | +41%                     | +40%                    |
| Sankt Anton               | 226.400 €    | 303.000 €    | 355.100 €   | 471.200 €   | +34%                     | +33%                    |
| Sölden                    | 231.300 €    | 313.200 €    | 350.500 €   | 471.000 €   | +35%                     | +34%                    |
| Katschberg                | 198.200 €    | 269.500 €    | 339.200 €   | 462.400 €   | +36%                     | +36%                    |
| Silvretta Montafon        | 206.900 €    | 267.000 €    | 344.500 €   | 441.400 €   | +29%                     | +28%                    |
| Flachau                   | 195.600 €    | 265.600 €    | 322.900 €   | 436.200 €   | +36%                     | +35%                    |
| Ischgl                    | 214.500 €    | 293.400 €    | 320.500 €   | 435.000 €   | +37%                     | +36%                    |
| Kaprun/Zell am See        | 182.200 €    | 254.300 €    | 298.700 €   | 414.200 €   | +40%                     | +39%                    |
| Alpbachtal                | 182.700 €    | 260.200 €    | 292.300 €   | 413.500 €   | +43%                     | +42%                    |
| Nassfeld                  | 130.800 €    | 203.300 €    | 242.100 €   | 374.400 €   | +55%                     | +55%                    |
| Hinterstoder              | 144.800 €    | 207.400 €    | 255.700 €   | 362.900 €   | +43%                     | +42%                    |
| Bad Gastein               | 136.400 €    | 191.300 €    | 225.100 €   | 313.800 €   | +40%                     | +39%                    |
| Semmering                 | 91.500 €     | 117.500 €    | 156.700 €   | 199.400 €   | +28%                     | +27%                    |

Quelle: Sprengnetter Preisanalyse für ImmoScout24, Jänner 2026, Mittelwert für 75-Quadratmeter-Wohnung

#### Preissteigerungen auch bei Eigentumswohnungen

Während Häuser in Österreichs Skigebieten in den vergangenen Jahren deutlich teurer geworden sind, zeigt die Analyse für eine beispielhafte 75-Quadratmeter-Wohnung in 17 Skiregionen ein sehr ähnliches Bild. Wie schon bei den Häusern liegt die Region Kitzbühel auch bei Wohnungen klar an der Spitze. Eine Bestandswohnung kostet dort 2025 im Mittel bereits 429.200 Euro, Neubauwohnungen erreichen mit durchschnittlich 693.500 Euro nochmals deutlich höhere Werte. In Kitzbühel selbst kostet die 75-Quadratmeter-Neubauwohnung allerdings

1.041.200 Euro, während man im ebenfalls zum Skigebiet Kitzbühel gehörenden Mittersill weniger als ein Drittel dafür bezahlt (305.300 Euro).

Ebenfalls in der absoluten Topgruppe liegen Saalbach-Hinterglemm mit 387.400 Euro im Bestand und 628.100 Euro im Neubau sowie die Skiregion Brixental – Wilder Kaiser, wo Wohnungen im Mittel 311.600 Euro beziehungsweise 500.000 Euro kosten. Direkt dahinter folgen Regionen wie Zillertal Arena, Sankt Anton, Sölden und Schladming. In der Zillertal Arena liegen die Durchschnittspreise 2025 bei 308.400 Euro im Bestand und 493.200 Euro im Neubau, in Sankt Anton bei 303.000 Euro und 471.200 Euro, in Sölden bei 313.200 Euro und 471.000 Euro. Schladming erreicht 282.800 Euro im Bestand und 509.200 Euro im Neubau.

### **Am unteren Ende der Skala – aber mit starkem Tempo**

Wie bei den Häusern finden sich die günstigsten Wohnungspreise weiterhin in kleineren und weniger international geprägten Skigebieten. In Nassfeld kostet eine Bestandswohnung 2025 im Mittel 203.300 Euro, ein Neubau 374.400 Euro. Damit sind die Preise in der Region um 55 Prozent seit 2020 gestiegen. Auch der Semmering mit 117.500 Euro im Bestand und 199.400 Euro im Neubau sowie der Katschberg mit 269.500 Euro beziehungsweise 462.400 Euro zählen zu den preislich moderateren Regionen. Hinterstoder liegt mit 207.400 Euro im Bestand und 362.900 Euro im Neubau ebenfalls im unteren Segment.



### **Über die Datenanalyse**

Die Datenanalyse aus Jänner 2026 basiert auf dem Bewertungsmodell (AVM – Automated Valuation Model) von Sprengnetter. Dieses Modell wird sowohl mit Angebotsdaten als auch mit tatsächlichen Transaktionsdaten (realen Verkaufspreisen) aus ganz Österreich gespeist. Als Referenzimmobilie im Bestandssegment dient ein beispielhaftes Einfamilienhaus mit normaler Ausstattung in durchschnittlicher Lage der jeweiligen Region, Baujahr 1995 und einer Wohnfläche von 125 Quadratmetern. Für Neubauobjekte wird entsprechend das Baujahr 2024 angesetzt, bei Eigentumswohnungen eine Referenzwohnfläche von 75 Quadratmetern.

#### **Über Sprengnetter**

Seit 1978 macht [Sprengnetter](#) Immobilienbewertungen einfacher, sicherer und effizienter. Das Unternehmen unterstützt seine Partner in der Kredit- und Immobilienwirtschaft durch innovative Softwarelösungen, umfassende und aktuelle Marktdaten, professionelle Dienstleistungen, Fachliteratur sowie vielfältige Seminare zur Aus- und Weiterbildung. Die Internationalisierung seines Geschäftes treibt das Unternehmen unter anderem durch seine Tochterunternehmen in Österreich und Italien voran. Sprengnetter beschäftigt insgesamt über 200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und gehört seit 2023 zur Scout24-Gruppe.



### **Über ImmoScout24**

ImmoScout24 ist seit Jänner 2012 mit einem österreichischen Marktplatz online ([ImmoScout24.at](https://www.immoscout24.at)). Gemeinsam mit [immobilien.net](https://www.immobilienscout24.de), [immo-direkt.at](https://www.immo-direkt.at) und [immosuchmaschine.at](https://www.immosuchmaschine.at) verzeichnet das Netzwerk jeden Monat rund 1,8 Millionen Nutzer:innen (Google Analytics Q1 2025). Die Nutzer:innen können dabei unter rund 100.000 Immobilienangeboten wählen. Auf den vier Portalen vermarkten derzeit mehr als 2.200 Immobilienbüros in Österreich ihre Objekte. Mit seinen digitalen Lösungen schafft der Online-Marktplatz Orientierung und bringt Eigentümer:innen, Makler:innen und Suchende erfolgreich zusammen. Für den Erfolg von ImmoScout24 sind rund 60 Mitarbeiter:innen in Wien verantwortlich. ImmoScout24 Österreich gehört zur deutschen Scout24-Gruppe. Weitere Informationen unter [ImmoScout24.at](https://www.immoscout24.at).

#### **Pressekontakt**

Maria Hirzinger

Extern für ImmoScout24 tätig

Tel.: 0043 699 195 444 62

E-Mail: [maria.hirzinger\\_ext@scout24.com](mailto:maria.hirzinger_ext@scout24.com)