

Alpenreport 2026: Immobilienpreise in Alpennähe steigen weiter auf hohem Niveau

17. MÄRZ 2026

- *Die höchsten Quadratmeterpreise verzeichnet 2025 der Landkreis Miesbach – in dem auch der Tegernsee liegt – mit durchschnittlich 7.702 €/m², gefolgt vom Landkreis Garmisch-Partenkirchen mit rund 6.558 €/m²*
- *Am günstigsten sind Wohnimmobilien mit 4.131 €/m² im Landkreis Ostallgäu, wobei die Preise hier 2025 mit einem Plus von 19,8 Prozent verglichen mit 2020 am signifikantesten gestiegen sind*
- *Insgesamt sind die Immobilienpreise 2025 in den Landkreisen in erster Alpenreihe im Fünf-Jahresverlauf um 11,7 Prozent gestiegen, die Landkreise in zweiter Alpenreihe verzeichneten im selben Zeitraum einen Zuwachs von lediglich 5 Prozent*

von Poll Immobilien GmbH

Franka Schulz
Head of Public Relations

E-Mail:
presse@von-poll.com

Telefon:
+49 (0)69-26 91 57-603

Frankfurt am Main, 17. MÄRZ 2026 – Schroffe Felswände, beeindruckende Gletscher und kristallklare Bergseen – die Alpen beeindrucken mit Facettenreichtum und zeigen sich zu jeder Jahreszeit in neuem Gewand. Zudem gelten Berge als Inbegriff für Freiheit, Stabilität und Stärke. So verwundert es kaum, dass die Regionen nahe der bayerischen Alpen auch bei Immobilienkäufern äußerst begehrt sind – egal ob als Erst- oder Zweitwohnsitz. Doch wie wirkt sich diese besonders hohe Lagequalität auf die Immobilienpreise aus? Die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.com) haben die Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise¹ für Wohnimmobilien in den neun bayerischen Landkreisen mit direktem Alpenanschluss, also in erster Alpenreihe² gelegen, für die Jahre 2020 bis einschließlich 2025 analysiert. Zudem vergleicht die Analyse die Preisentwicklung zwischen den alpennahen Landkreisen der ersten Alpenreihe und den weiter nördlich gelegenen Landkreisen der zweiten Reihe³.

„Der bayerische Alpenrand und das angrenzende Voralpenland stehen aus immobilienpezifischer Sicht für eine hohe Standortqualität und langfristige Stabilität. In Zeiten erhöhter globaler Unsicherheiten gewinnen Regionen an Bedeutung, die einen gewissen räumlichen Abstand zu diesen Geschehnissen, Ruhe und ein dauerhaft verlässliches Lebensumfeld vermitteln. Die Kombination aus intakter Natur, Sicherheit, ganzjährigem Freizeitwert, leistungsfähiger Infrastruktur und guter Erreichbarkeit unterstreicht die besondere Attraktivität dieser Lage“, weiß Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN. Er fügt hinzu: „Diese Entwicklung spiegelt sich auch in den Preisen wider: In allen neun analysierten bayerischen Landkreisen mit direktem Alpenanschluss haben sich die Immobilienpreise gegenüber 2020 nach oben entwickelt – teils deutlich. In sechs Landkreisen sind die Preise für Wohneigentum bis 2025 im zweistelligen Bereich gestiegen, während die drei Spitzenreiter nahe an die 20-Prozent-Marke

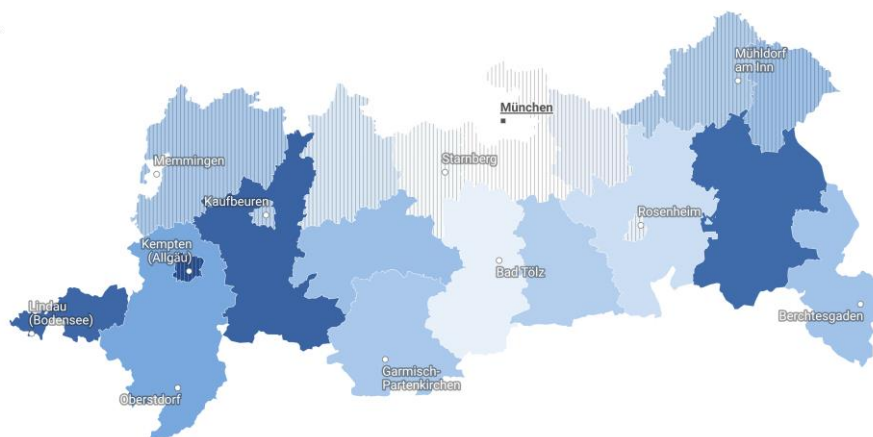
heranreichen. Ein klares Zeichen für die nachhaltige Wertbeständigkeit dieser Regionen.“

Wenig überraschend ruft der Landkreis Miesbach – in dem sich auch der Tegernsee befindet, der seit jeher zu den begehrtesten und exklusivsten Wohnlagen Deutschlands gehört – 2025 die höchsten Quadratmeterpreise auf und führt somit das Ranking an. Mit durchschnittlich 7.702 €/m² sind Wohnimmobilien hier am teuersten. Mit einem deutlichen Abstand von über 1.100 €/m² folgt der Landkreis Garmisch-Partenkirchen. Kaufinteressenten müssen hier mit circa 6.558 Euro für einen Quadratmeter Wohnfläche kalkulieren. Trotz des bereits hohen Preisniveaus haben sich die Immobilienpreise in beiden Landkreisen innerhalb der vergangenen fünf Jahre spürbar nach oben entwickelt. Während die Preise im Landkreis Miesbach 2025 im Vergleich zu 2020 ein Plus von 9,6 Prozent verzeichneten, waren es im Landkreis Garmisch-Partenkirchen sogar 10,6 Prozent.

Alpenreport 2026

Immobilienpreise in Alpennähe steigen weiter auf hohem Niveau

Preisentwicklung¹ Wohnimmobilien² 2020 zu 2025 in Prozent



¹Durchschnittlicher Angebotspreis

²Ein-/Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen

³Landkreise ohne direkten Anschluss an die Alpen bzw. die Grenze Österreichs

Grafik: VON POLL IMMOBILIEN Research (2026) • Quelle: empirica-regio (VALUE Marktdaten) • Erstellt mit Datawrapper

Abb. 1: Preisentwicklung von Wohnimmobilien in Alpennähe, 2020 bis einschließlich 2025 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH) – interaktive Grafik: https://www.datawrapper.de/_fw2sq

„Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist weiter ungebrochen, wenngleich Kaufinteressenten etwas selektiver agieren. Energieeffizienz, Lage und Objektqualität stehen nun stärker im Fokus. Auch Zweitwohnsitze werden häufiger nachgefragt – trotz Erhöhung der Zweitwohnsitzsteuer ist das Interesse in den letzten fünf Jahren deutlich gestiegen. Klare Treiber hierfür waren die Pandemie, zunehmende Stadtfucht, Etablierung von Home-Office sowie die steigende Bedeutung von Freizeitwert und Standortunabhängigkeit“, berichtet Anette Lohmiller,

Geschäftsstellenleiterin beim VON POLL IMMOBILIEN Partnershop Garmisch-Partenkirchen. Und weiter: „Zweitwohnsitze werden dabei zunehmend für längere Aufenthalte genutzt und oft auch als perspektivischer Alterswohnsitz gesehen. Reine Kapitalanlagen sind eher selten, da hohe Kaufpreise und ein qualifizierter Mietspiegel die Rendite begrenzen. Zudem wirken kommunale Regulierungen einer intensiven Ferienvermietung entgegen.“

Quadratmeterpreise knapp unter der 6.000-Euro-Marke finden Interessenten im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen mit 5.964 €/m² sowie im Landkreis Rosenheim mit 5.280 €/m². Auch hier sind die durchschnittlichen Immobilienpreise 2025 verglichen mit 2020 gestiegen – wenn auch deutlich moderater. So gab es im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen mit 3,9 Prozent den niedrigsten Preisanstieg des gesamten Rankings, im Landkreis Rosenheim mit 7,3 Prozent den zweitniedrigsten Preisanstieg.

In den weiteren fünf bayerischen Landkreisen mit direktem Alpenzugang rangieren die Immobilienkaufpreise zwischen 4.000 €/m² und 5.000 €/m². Wer eine Immobilie im Landkreis Lindau (Bodensee) erwerben möchte, muss mit circa 4.834 €/m² rechnen, im Landkreis Traunstein mit 4.630 €/m², im Landkreis Berchtesgadener Land mit 4.482 €/m² und im Landkreis Oberallgäu mit rund 4.416 €/m². Am günstigsten ist es im Landkreis Ostallgäu – dort belief sich ein Quadratmeter Wohnfläche 2025 auf durchschnittlich 4.131 Euro.

„Nach einer spürbaren Zurückhaltung im Jahr 2023 hat sich die Nachfrage nach Wohnimmobilien auf hohem Niveau stabilisiert. Je nach Marktgängigkeit und Preis beläuft sich die Vermarktungsdauer dabei aktuell zwischen zwei Wochen und vier Monaten“, erklärt Peer Hessemer, Geschäftsstelleninhaber beim VON POLL IMMOBILIEN Partnershop Oberallgäu. Er führt weiter aus: „In Kempten, Isny und im nördlichen Oberallgäu beziehen sich die Suchanfragen vorwiegend auf Erstwohnsitze. Je näher es an die Berge geht – also ab Sonthofen und südlich davon – steht eindeutig die Suche nach einem Zweitwohnsitz im Vordergrund. Egal ob als Rückzugsort aus der Stadt, zur Urlaubs- und Freizeitgestaltung oder als Altersruhesitz – die Gründe sind vielfältig.“

Besonders spannend ist ein Blick auf die Preisentwicklung der Landkreise innerhalb des Preissegments zwischen 4.000 €/m² und 5.000 €/m², denn diese weisen die höchsten Anstiege im gesamten Ranking auf. Spitzenreiter ist hier der Landkreis Ostallgäu, wo sich die durchschnittlichen Immobilienpreise 2025 im Vergleich zu 2020 um 19,8 Prozent nach oben entwickelt haben, dicht gefolgt vom Landkreis Lindau (Bodensee) mit einem Zuwachs von 19,6 Prozent und vom Landkreis Traunstein mit 19,5 Prozent. Ein ordentliches Plus verzeichnete auch der Landkreis Oberallgäu – dort sind die Durchschnittspreise um 15,2 Prozent in die Höhe geklettert. Mit insgesamt 11,3 Prozent sind die Preise für Wohnimmobilien im Landkreis Berchtesgadener Land im Fünf-Jahresverlauf vergleichsweise moderater angestiegen.

„Die Nachfrage ist nach wie vor hoch, allerdings reagieren Verkäufer teilweise noch verzögert auf die aktuellen Marktentwicklungen – speziell im Berchtesgadener Land. Im Landkreis Traunstein ist hingegen bereits eine höhere Anpassungsbereitschaft erkennbar. Die Anzahl an Suchanfragen, die sich auf reine Zweitwohnsitze beziehen, ist regional sehr unterschiedlich. Auch weil viele Gemeinden, wie beispielsweise Bad Reichenhall, eine Zweitwohnsitzsteuer eingeführt haben oder generell keine Neubegründung von Zweitwohnsitzen mehr erlauben, wie Schleching und Unterwössen“, sagt Martin Althaus, Geschäftsstelleninhaber beim VON POLL IMMOBILIEN Partnership Berchtesgadener Land. Er ergänzt: „Die vorwiegende Kaufmotivation ist ganz klar, die landschaftlich attraktive Region mit ihren vielfältigen Freizeitaktivitäten als Altersruhesitz zu nutzen. Besonders erwähnenswert sind dabei auch die gute medizinische Infrastruktur, das kulturelle Angebot, ebenso wie die Nähe zu Salzburg.“

Alpenreport 2026

Immobilienpreise in Alpennähe steigen weiter auf hohem Niveau

Preisentwicklung¹ von Wohnimmobilien² 2020 zu 2025 in Prozent

▲ ▼ Spalten sortierbar

	Landkreis/Kreisfreie Stadt		Preis Wohnimmobilien 2025 (€/m ²)	2020 vs. 2025
Erste Reihe	LK	Miesbach	7.702	9,6%
Zweite Reihe	LK	München	7.461	1,1%
Zweite Reihe	LK	Starnberg	7.332	1,9%
Erste Reihe	LK	Garmisch-Partenkirchen	6.558	10,6%
Zweite Reihe	LK	Ebersberg	6.188	3,5%
Erste Reihe	LK	Bad Tölz-Wolfratshausen	5.964	3,9%
Erste Reihe	LK	Rosenheim	5.280	7,3%
Zweite Reihe	LK	Landsberg am Lech	5.126	5,3%
Zweite Reihe	KS	Rosenheim	5.114	3,8%
Zweite Reihe	LK	Weilheim-Schongau	4.929	11,9%
Erste Reihe	LK	Lindau (Bodensee)	4.834	19,6%
Erste Reihe	LK	Traunstein	4.630	19,5%
Erste Reihe	LK	Berchtesgadener Land	4.482	11,3%
Erste Reihe	LK	Oberallgäu	4.416	15,2%
Zweite Reihe	KS	Kempten (Allgäu)	4.356	20,9%
Erste Reihe	LK	Ostallgäu	4.131	19,8%
Zweite Reihe	LK	Mühlhof a. Inn	3.744	9,5%
Zweite Reihe	KS	Kaufbeuren	3.524	8,6%
Zweite Reihe	LK	Unterallgäu	3.500	10,1%
Zweite Reihe	LK	Altötting	3.408	11,5%

¹Durchschnittlicher Angebotspreis

²Ein-/Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen

Tabelle: VON POLL IMMOBILIEN Research (2026) • Quelle: empirica-regio (VALUE Marktdaten) • Erstellt mit Datawrapper

Abb. 2: Preisentwicklung von Wohnimmobilien in Alpennähe, 2020 bis einschließlich 2025 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH) – interaktive Tabelle: https://www.datawrapper.de/_/f0SgM/?v=4

Ein Blick auf die der Preisentwicklung für Wohnimmobilien in der ersten Alpenreihe zeigt deutlich: Die neun bayerischen Landkreise mit direktem Alpenanschluss

profitieren maßgeblich von der Nähe zu den Bergen. Insgesamt stiegen 2025 gegenüber 2020 die Quadratmeterpreis in den Landkreisen am Alpenrand um 11,8 Prozent auf 5.204 Euro. Damit ist das Preisniveau in den Landkreisen in erster Alpenreihe doppelt so stark gestiegen wie das in den Landkreisen in zweiter Alpenreihe. Denn diese entwickelten sich seit 2020 um lediglich 5 Prozent nach oben, wengleich der durchschnittliche Quadratmeterpreis hier mit 5.489 Euro etwas höher ausfällt. Grund dafür ist, dass die Landkreise München und Starnberg, die seit jeher ein hohes Preisniveau aufweisen, geografisch gesehen in das Cluster der zweiten Alpenreihe fallen und dementsprechend den Durchschnittskaufpreis in die Höhe treiben.

Neben den Landkreisen München und Starnberg finden sich in zweiter Alpenreihe auch die Landkreise Ebersberg, Landsberg am Lech, Mühldorf am Inn, Unterallgäu, Altötting und Weilheim-Schongau, ebenso wie die kreisfreien Städte Kempten (Allgäu), Kaufbeuren und Rosenheim.

Alle Daten und Grafiken dürfen mit einem Verweis auf die nachfolgende Quelle benutzt und veröffentlicht werden: von Poll Immobilien GmbH (www.von-poll.com). Die Grafik und Tabelle können digital mit Einbettungslink hier heruntergeladen werden:

- Grafik: <https://www.datawrapper.de/ /fw2sq>
- Tabelle: <https://www.datawrapper.de/ /f0SgM/?v=4>

¹Die Datengrundlage der Kaufpreisanalyse basiert auf den durchschnittlichen Angebotspreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen von empirica-regio (VALUE Marktdaten) für die Jahre 2020 bis einschließlich 2025.

²Analysiert wurden die neun südlichsten, an Österreich angrenzenden, bayerischen Landkreise mit direktem Alpenanschluss, also in erster Alpenreihe gelegen, nach Definition und Einteilung von VON POLL IMMOBILIEN Research (2026): Miesbach, Garmisch-Partenkirchen, Bad Tölz-Wolfratshausen, Rosenheim, Lindau (Bodensee), Traunstein, Berchtesgadener Land, Oberallgäu und Ostallgäu.

³Zur zweiten Alpenreihe zählen nach Definition und Einteilung von VON POLL IMMOBILIEN Research (2026) die an die erste Reihe angrenzenden und somit weiter nördlich der Alpen gelegenen Landkreise München, Starnberg, Ebersberg, Landsberg am Lech, Mühldorf am Inn, Unterallgäu, Altötting und Weilheim-Schongau sowie die kreisfreien Städte Kempten (Allgäu), Kaufbeuren und Rosenheim.

Über von Poll Immobilien GmbH

Die europaweit aktive von Poll Immobilien GmbH (www.von-poll.com) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen

Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Mit mehr als 400 selbständigen Shops und über 1.500 Immobilienprofis ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE, VON POLL FINANCE sowie VON POLL HAUSVERWALTUNG gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Griechenland, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2025 erneut mit Bestnoten aus. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Melanie Eggert, Dirk Dosch und Wolfram Gast.