



# Wohnimmobilien- Marktbericht Landkreis Garmisch- Partenkirchen



Kaufpreise für Häuser, Eigentumswohnungen  
und Bauland sowie Mietpreise, aktuelle Projekte,  
Trends und Perspektiven.

Februar 2024

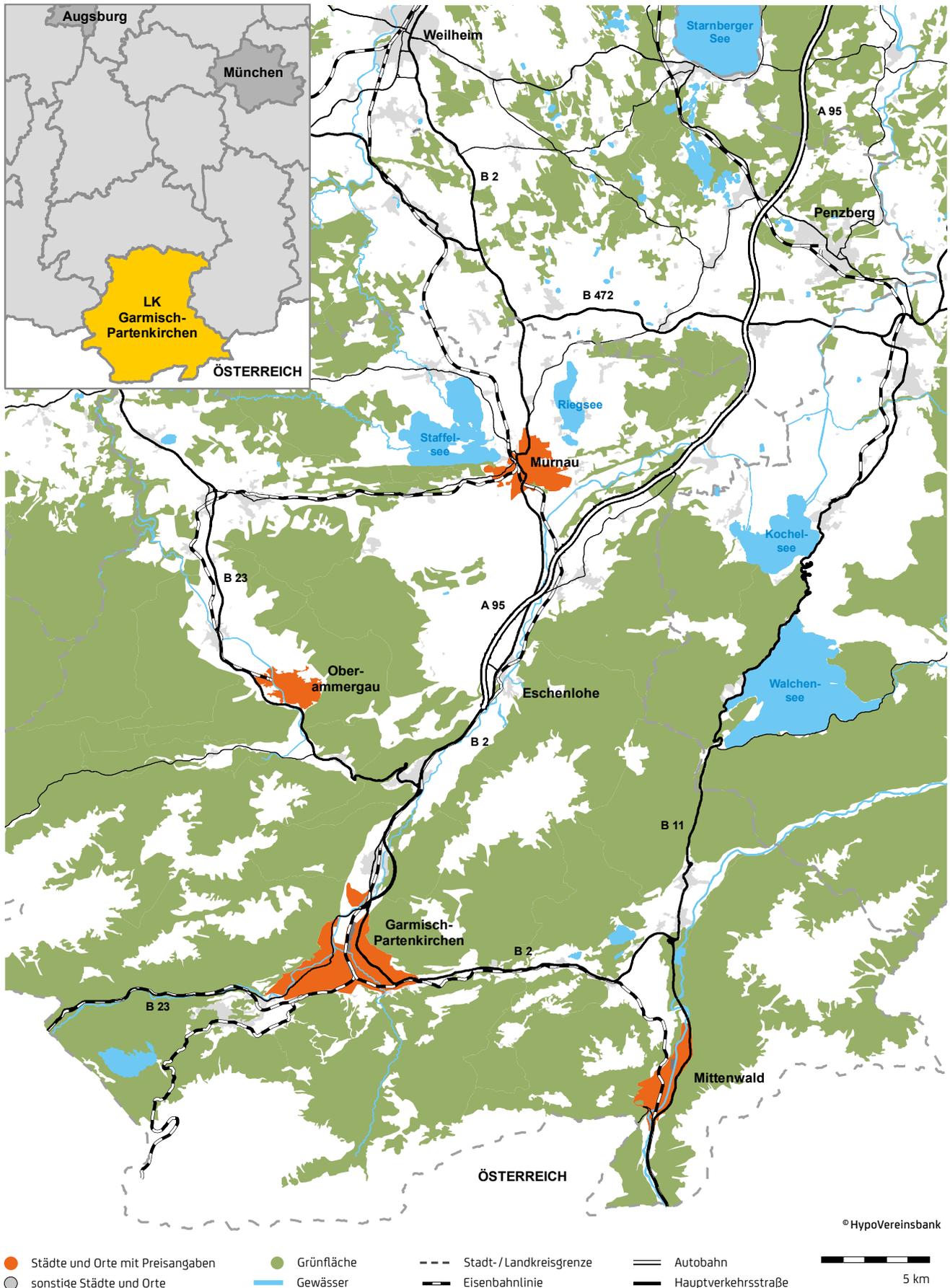


Alle Wohnimmobilien-Marktberichte auf  
[hvb.de/immobilien-marktberichte](https://hvb.de/immobilien-marktberichte)

 **HypoVereinsbank**

Member of  **UniCredit**

# Wohnimmobilienmarkt Landkreis Garmisch-Partenkirchen: Mieten und Preise auf einen Blick



Ort	Garmisch-Partenkirchen	Mittenwald	Murnau	Oberammergau
<b>Mietpreise (Neuvermietung)<sup>1</sup></b> €/m <sup>2</sup> Wfl. zzgl. NK Trend	12,00–16,50 ↕	9,00–13,00 ↕	12,00–17,00 ↕	10,00–14,00 ↕
<b>Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf)<sup>1</sup></b> €/m <sup>2</sup> Wfl. Trend	7.500–11.500 ↘↔	geringes Angebot	7.000–9.000 ↘↔	geringes Angebot
<b>Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)<sup>2</sup></b> bezugsfrei – €/m <sup>2</sup> Wfl. Trend	5.000–8.000 ↘	4.000–5.500 ↘	4.500–7.000 ↘	4.000–6.000 ↘
<b>Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)</b>				
<b>Einfamilienhäuser<sup>3</sup></b> (in Tsd. €)	1.200–1.700	950–1.100	1.100–1.500	930–1.050
<b>Doppelhaushälften<sup>4</sup></b> (in Tsd. €)	1.100–1.300	850–950	950–1.200	830–930
<b>Bauland<sup>5</sup></b> (in €/m <sup>2</sup> )	1.500–1.900	750–1.000	1.300–1.600	750–1.000

Die Preise in der Tabelle geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Stadtviertels bzw. Ortes können die Lagequalität und damit die Preise und Mieten erheblich differieren. Preisbeeinflussend sind auch die Lage innerhalb eines Gebäudes und die Ausrichtung. Es wird von einer der Lage und dem Objekttyp entsprechenden Grundstücksgröße und Ausstattung ausgegangen.

Stand: Januar 2024; ©HypoVereinsbank

1 Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

2 Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

3 mit ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche

4 mit ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche

5 durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,3 bis 0,7

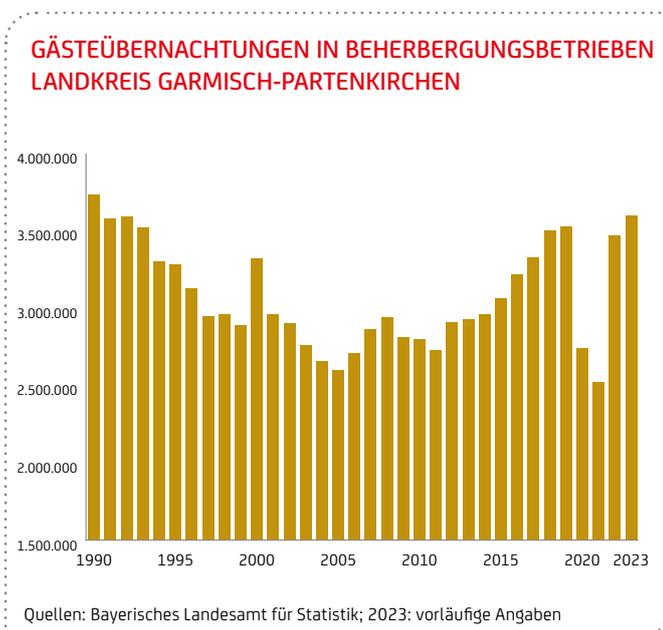
# Die Marktübersicht

## ÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

- Der Landkreis Garmisch-Partenkirchen liegt im südwestlichen Oberbayern in der landschaftlich herausragenden Alpenregion. Er zählt zu den beliebtesten Urlaubsregionen deutschlandweit. Die Gegend befindet sich am südwestlichen Rand der Metropolregion München und grenzt unmittelbar an das österreichische Tirol.
- Ungeachtet der peripheren Lage besteht eine gute verkehrliche Anbindung über die Bundesautobahn A 95 sowie einige Bundesstraßen (B 2, B 11, B 23). Darüber hinaus sind alle größeren Orte (ab 5.000 Einwohner:innen) an das Streckennetz der Deutschen Bahn angeschlossen. Somit sind auch die Ballungszentren München und Augsburg gut erreichbar.
- Die Wirtschaft ist stark vom Sommer- und Wintertourismus sowie von Klein- und Handwerksbetrieben geprägt. Der Tourismus konnte im Jahr 2023 nach dem pandemiebedingten Einbruch Rekordübernachtungszahlen verzeichnen (Grafik S. 5). Der Arbeitsmarkt befindet sich ungeachtet der konjunkturellen Schwäche (geopolitische Lage, Energiekrise) insgesamt in solider Verfassung. Die niedrige Arbeitslosenquote von 3,4% liegt im Durchschnitt des Landes Bayern.

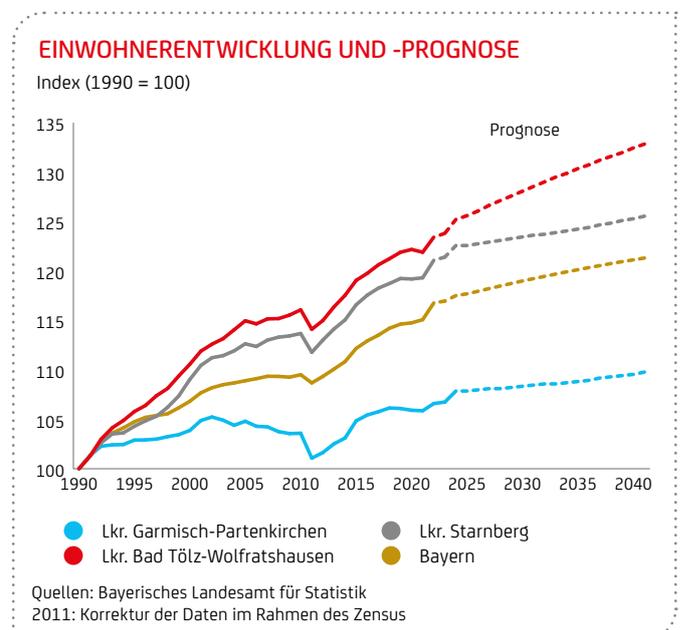
## DEMOGRAFIE

- Dank der landschaftlich sehr reizvollen Lage zählt die Region mit zu den attraktivsten Wohnstandorten als Erst- und auch Zweitwohnsitz sowohl in Süddeutschland als auch deutschlandweit.
- Mit heute rund 89.000 Einwohner:innen verbucht der Landkreis seit mehr als zehn Jahren steigende Einwohnerzahlen dank positiver Wanderungssaldi trotz mehr Sterbe- als Geburtenfällen. Ein überproportionaler Bevölkerungsanteil von rund einem Viertel ist der Altersgruppe ab 65 Jahre zuzuordnen (Bayern 22%).
- Amtliche Prognosen rechnen bis zum Jahr 2041 mit einem weiter leichten Wachstum auf rund 91.500 Einwohner:innen (+2,8%, siehe Grafik), vor allem durch den Zuzug von Senior:innen und Migrant:innen.



## KENNZEICHEN DES WOHNUNGSMARKTES

- Die besondere Attraktivität der Region spiegelt sich in überdurchschnittlichen Miet- und Kaufpreisen wider, die zum Teil über denen der benachbarten Landkreise Bad Tölz-Wolfratshausen und Weilheim-Schongau liegen. Der Markt Garmisch-Partenkirchen zählt zu den teuersten Wohnstandorten im bayerischen Oberland. An zweiter Stelle rangiert die Gemeinde Murnau, die aufgrund der vorteilhaften Verkehrsanbindung (Lage an der A 95) auf ein hohes Interesse insbesondere bei Berufspendler:innen nach München stößt.
- Seit dem Frühjahr 2022 befinden sich die Wohnungsmärkte deutschlandweit und damit auch in der Region Garmisch im Umbruch. Das Marktgeschehen hat sich mit den in kurzer Zeit enorm gestiegenen Zinsen, den stark verteuerten Baustoffen sowie der Inflation stark abgeschwächt. Viele Interessent:innen müssen Abstand von ihrem Kaufwunsch nehmen, wodurch die Vermarktungszeiten deutlich zugenommen haben. Nach den Preissprüngen bis 2022 sind Preisabschläge in nahezu allen Segmenten und Lagen zu beobachten, teilweise in erheblichem Maße.
- Die enorme Anspannung, die jahrelang marktprägend war und ihren Ausdruck in einem leer gefegten Markt fand, hat sich seither deutlich abgeschwächt. Mittlerweile ist ein vielfältigeres Angebot vor allem bei Bestandsimmobilien verfügbar und – ungeachtet der Preisreduzierungen – auf immer noch hohem Preisniveau.
- Ein größeres Bauvolumen von Wohnungen zeigt sich seit 2022 zwar leicht belebt, das Bauvolumen bewegt sich mit durchschnittlich rund 170 Wohneinheiten p.a. jedoch auf eher niedrigem Niveau. Das Verhältnis von neuen Einfamilienhäusern und Wohnungen beträgt seit einigen Jahren durchschnittlich etwa 1:1. Mehr Neubau ist unter den aktuellen Rahmenbedingungen nicht absehbar. Vielmehr werden Projekte verzögert begonnen oder erst mal auf Eis gelegt.
- Wegen der Nutzung als Zeitwohnsitz oder Ferienwohnung stehen zahlreiche neue Wohnungen dem Markt nicht zur Verfügung. Bezahlbarer Wohnraum bleibt damit entsprechend knapp.



## MARKT FÜR EIGENHEIME UND BAUGRUNDSTÜCKE

- Die Finanzierung unter deutlich erschwerten Bedingungen spiegelt sich in derzeit sehr geringen Verkaufszahlen bei Eigenheimen und Baugrundstücken wider. Damit hat sich eine Korrektur der Preise nach unten eingestellt nach den noch enormen Preissteigerungen bei Häusern und Grundstücken bis Anfang 2022.
- Die geringe Nachfrage trifft auf ein ohnehin begrenztes Angebot. Ein neues Eigenheim, die im ländlichen Raum am häufigsten nachgefragte Immobilie, wird allerorten lediglich in vereinzelt Baulücken angeboten. Dieser Umstand dürfte künftig maßgeblich das Preisniveau stützen.
- Zunehmend größer wird das Angebot bei älteren Häusern. Hier stehen die Kaufpreise wegen der schwächeren Nachfrage, vor allem aber wegen der oftmals energetisch unzureichenden Standards verstärkt unter Druck. In landschaftlich attraktiven und überdies sehr gefragten Lagen sind die Abschlüsse jedoch geringer.
- Für die Grundstückspreise, die bis 2022 sprunghafte Anstiege verzeichneten, halten sich nach Einschätzung von Marktteilnehmer:innen die Korrekturen bisher noch in Grenzen. Somit werden heute im Kreisgebiet Grundstücke in einer Preisspanne zwischen 750 und 1.800 €/m<sup>2</sup> gehandelt (Grafik S. 7).

## MARKT FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

- Der Handel mit Eigentumswohnungen ist besonders stark von den verschlechterten Finanzierungsbedingungen betroffen. Die schwache Nachfrage und hohe Kosten bremsen geplante Bauvorhaben und die angebotenen Objekte bleiben länger in der Vermarktung.
- Ungeachtet dessen besteht in der begehrten Wohngegend des Voralpenlandes eine gewisse Nachfrage sowohl zur Eigennutzung als auch als Anlageform. Wegen der gestiegenen Baukosten und der zu sehr hohen Preisen erworbenen Grundstücke sind die Preisreduzierungen begrenzt. Zudem stützt die mäßige Bautätigkeit das Preisniveau. Bei den wenigen Baumaßnahmen handelte es sich in der jüngeren Vergangenheit oftmals um höherpreisige Projekte mit überdurchschnittlichen Wohnungsgrößen vor allem in Garmisch-Partenkirchen.
- Die immer noch hohen Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen bewegen sich in einer Spanne von 7.000 € bis 11.500 €/m<sup>2</sup>. In Garmisch geht die Preistendenz auch noch höher, nicht nur im Luxussegment.
- Die Preise für Bestandswohnungen sind mittlerweile verhandelbar und sinken mehrheitlich. Jenseits der gefragten Lagen und bei mangelhafter energetischer Ausstattung stehen die Kaufpreise dabei noch stärker unter Druck.

## MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

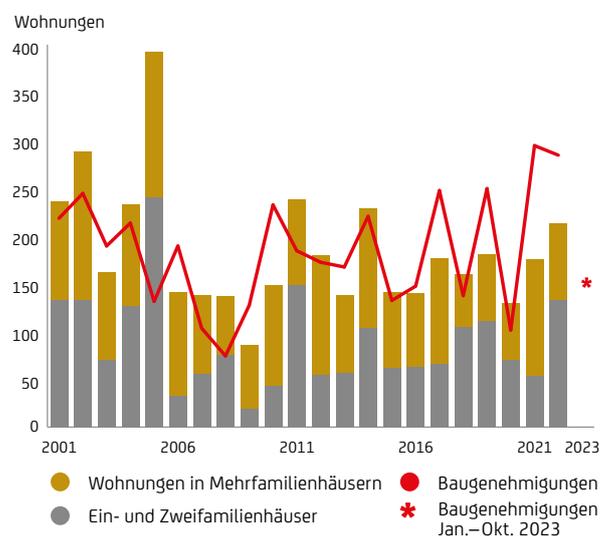
- Die Nachfrage steigt einerseits, weil Kaufwillige, die den Wohnungskauf wegen gestiegener Zinsen aufschieben und auf Mietwohnungen ausweichen, und andererseits wegen der hohen Zuwanderungszahlen. Mietsteigerungen sind bei Neuverträgen unausweichlich und zusätzlich getrieben durch die baukosteninduzierten höheren Neubaumieten.
- Der preisgünstige Mietwohnungsbau in einzelnen Gemeinden bewirkt nur eine begrenzte Entspannung der Marktlage.
- Die Mietpreisspanne beginnt bei 9 €/m<sup>2</sup> und reicht bis zu 17 €/m<sup>2</sup> in der Kreisstadt.

## PERSPEKTIVEN

- Der Region Garmisch wird dank ihrer herausragenden landschaftlichen Lage, ihrer Bedeutung als Tourismushotspot und ihrer Zugehörigkeit zur wirtschaftsstarke Metropolregion München eine gute Zukunftsfähigkeit bescheinigt (u. a. Zuwanderung, hohe Lebensqualität, gute Erwerbsmöglichkeiten).
- Eine bessere finanzielle Planbarkeit für Immobilienkäufer:innen und damit eine Belebung des Marktes sind frühestens dann zu erwarten, wenn sich das Zinsniveau wieder auf Normalmaß einpendelt und sich die Baupreise stabilisieren. Bis dahin ist mit einem ausgesprochen schwachen Marktgeschehen und mit weiteren Preisanpassungen nach unten zu rechnen. Die Anpassungen werden jedoch wegen des geringen Angebots an Objekten bzw. wegen der niedrigen Fertigstellungszahlen bei anhaltender Nachfrage begrenzt bleiben.
- Insgesamt wird das Interesse an Wohnimmobilien in allen Segmenten seitens der örtlichen Bevölkerung und wohlhabender Seniorenhaushalte (u. a. Altersruhesitz) hoch bleiben. Verstärken könnte sich das Interesse sogar von Zuzügler:innen aus der Region München. Die Nachfrage dürfte demnach perspektivisch wieder anziehen.
- Ausreichend bezahlbaren Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit geringem und mittlerem Einkommen zu schaffen bleibt, wie in allen bevorzugten und preislich teuren Wohngebieten, eine große Herausforderung für die lokale Politik.
- Der Mietwohnungsmarkt wird wegen der Zuzüge aus Krisen- oder Kriegsgebieten sowie der Ausweicheffekte durch gescheiterte Immobilienkäufer:innen weiter angespannt bleiben. Leichte Mietsteigerungen sind somit unausweichlich.

### WOHNUNGSBAU LANDKREIS GARMISCH-PARTENKIRCHEN

Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden\*



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; \*inkl. Wohnheimen

# Analyse der einzelnen Wohnstandorte

## GARMISCH-PARTENKIRCHEN

- Die Marktgemeinde am Fuße der Zugspitze zählt zu den bekanntesten und meistbesuchten Touristenzielen im deutschen Alpenraum (rd. 1,2 Mio. Übernachtungen/Jahr).
- Mit rund 27.500 Einwohner:innen ist der Ort Siedlungsschwerpunkt der Region und Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises. Etwa ein Drittel der Landkreisbevölkerung lebt dort. Dank eines positiven Wanderungssaldos steigt die Bevölkerungszahl leicht an.
- Garmisch-Partenkirchen ist Winter- und Sommersportzentrum, heilklimatischer Kurort, Tagungsort und ein beliebter Altersruhesitz für Seniorenhaushalte.
- Die veränderte Lage am Wohnungsmarkt zeigt sich in Garmisch an der geringen Nachfrage bei begrenzten Rückgängen bei den Kaufpreisen. Neubauf Flächen waren immer schon rar, weshalb nur wenige Neubauprojekte auf den Markt kommen. Meist werden Eigentumswohnungen angeboten. Der Bau und die Nutzung von Wohnraum als Zweitwohnsitz oder Ferienwohnung trugen oftmals maßgeblich dazu bei (z.B. Bebauung am Bahnhof). Das knappe Angebot stützt den Preis.
- Gleichzeitig wird vor allem kostengünstiger Wohnraum für junge Familien und einkommensschwächere Personen (oftmals im Gast- und Hotelgewerbe tätig) benötigt. Die Gemeinde wird nun verstärkt im sozialen Wohnungsbau aktiv (Genossenschaft MARO u.a. in Burgrain).
- Für das Gelände der ehemaligen US-Liegenschaft „Abrams“ an der Lazarettstraße (in Besitz der BImA; Baudenkmal) bestehen keine Planungen für Wohnraum, der dem freien Markt zur Verfügung stehen wird. Vielmehr wird dort Wohnraum für Einrichtungen des öffentlichen Sektors (Bundespolizei, Gebirgsjäger:innen, Erstaufnahmeeinrichtung) geschaffen.
- Das mittlerweile begrenzte Angebot bei Eigentumswohnungen wird zumeist zwischen 7.500 und 9.500 €/m<sup>2</sup> angeboten. Exklusive Einheiten, die vor allem von kaufkräftigen in- oder ausländischen Haushalten erworben und oftmals als Zweitwohnsitz genutzt werden, kosten ab 11.000 €/m<sup>2</sup>.

## MITTENWALD

- Mittenwald, an der Grenze zu Österreich gelegen, ist ein ausgesprochen reizvoller Gebirgsort im oberen Isartal. Erreichbar ist er über die B 2 und B 11 sowie mit Regionalzügen der Deutschen Bahn.
- Die Marktgemeinde ist stark vom Fremdenverkehr geprägt (rd. 300.000 Übernachtungen/Jahr). Daneben ist sie Kasernenstandort (Edelweiß- und Karwendelkaserne, rd. 1.500 Soldat:innen; Gebirgsjägerbataillon; Ausbildungsstützpunkt für Gebirgs- und Winterkampf der Bundeswehr) sowie einer der bedeutendsten Standorte im Bereich des Streich- und Zupfinstrumentenbaus.
- Die drittgrößte Kommune im Landkreis (rd. 7.300 Einwohner:innen) verzeichnet heute eine insgesamt stabile Bevölkerungsentwicklung.
- Ungeachtet der Krise ist der Druck auf dem Wohnungsmarkt nach wie vor deutlich spürbar. Es wird wenig neu gebaut. Auf einer Teilfläche der ehemaligen Standortverwaltung (StoV) an der Tiefkarstraße sind von der BImA 54 bezahlbare Wohnungen geplant.

Landkreis Garmisch-Partenkirchen		Trend
<b>Einwohnerstand (06 / 2023)</b>		
Garmisch-Partenkirchen, Landkreis	88.967	↻
Garmisch-Partenkirchen, Markt	27.536	↻
Mittenwald	7.260	➔
Murnau a. Staffelsee, Markt	11.902	↻
Oberammergau	5.390	➔
<b>Arbeitslosenquote (11 / 2023)</b>	3,4%	➔
Landkreis, alle zivilen Erwerbspersonen		
<b>Kaufkraftkennziffer (2023)</b>	105,6	➔
Bundesdurchschnitt = 100		
<b>Fertiggestellte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden* (2022)</b>	213	↻

Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik, MB Research GmbH, Bundesagentur für Arbeit, \*einschl. Wohnheimen

## MURNAU

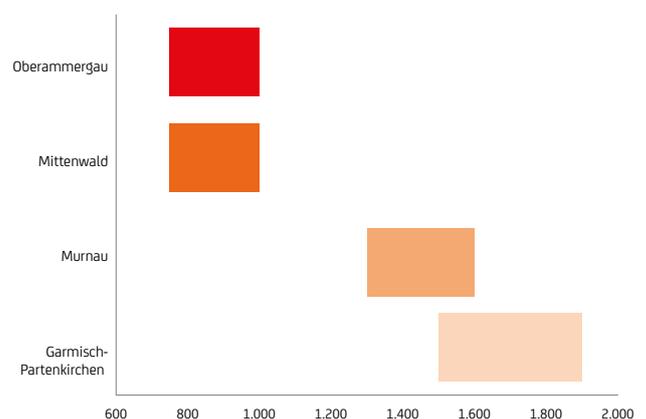
- Die Marktgemeinde mit rund 11.900 Einwohner:innen ist Luftkurort und Zentrum der Urlaubsregion rund um den Staffelsee. Sie zählt zu den attraktivsten Wohngegenden im Landkreis. Spitzenpreise werden bei Objekten mit Alpenblick erzielt.
- Eine vorteilhafte Verkehrsanbindung ist mit der Lage an der A 95 und dem Bahnanschluss (Stundentakt nach München und Garmisch-Partenkirchen) gegeben, weshalb der Ort auch für Pendler:innen in die Region München interessant ist. Murnau ist zentraler Gesundheitsstandort der Region (u.a. BG Unfallklinik, Innere Medizin des Klinikums Garmisch-Partenkirchen).
- Insbesondere in Murnau waren die Miet- und Kaufpreissteigerungen bis 2022 wegen der hohen Lagegunst bei sehr begrenztem Angebot enorm.
- Ungeachtet der schwierigen Marktlage stehen einige Projekte an. Neben kleineren Bauträgermaßnahmen entwickelt die „Gemeinnützige Wohnbau Weilheim“ bezahlbaren Wohnraum an der Adalbert-Stifter-Straße. Wohnungsbau für Einheimische kann voraussichtlich ab 2025 auf einem Grundstück an der Murnauer Straße erfolgen. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) plant die Ergänzung des Wohnungsbestands an der Reschstraße mit 60 neuen Einheiten als Wohnraum vor allem für Kommunalbedienstete.

## OBERAMMERGAU

- Der Luftkur- und Wintersportort ist Urlaubsdestination und vor allem weltweit bekannt für seine Passionsspiele. Das alle zehn Jahre stattfindende Ereignis (nächste Aufführung 2030) beschert dem Ort dann einen zusätzlichen enormen Besucheransturm.
- Das wirtschaftliche Geschehen wird demzufolge vor allem vom Fremdenverkehr bestimmt (rd. 300.000 Übernachtungen im Spieljahr 2022). Darüber hinaus sind die Holzverarbeitung, die Holzschnitzerei sowie die „NATO School Oberammergau“ (Bildungszentrum der NATO) von besonderer Bedeutung.
- Der Bevölkerungsstand der vergleichsweise kleinen Kommune mit rund 5.400 Einwohner:innen entwickelt sich stabil.
- Das Angebot am Wohnungsmarkt ist knapp und größere Projekte sind nicht geplant. Neubau findet in innerörtlichen Baulücken oder als Ortsabrundung statt.

Gabriele Rees / Eva Wagner

### KAUFPREISE FÜR BAULAND IM LANDKREIS GARMISCH-PARTENKIRCHEN (IN €/M<sup>2</sup>)

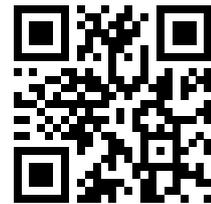


Quelle: HypoVereinsbank 2024; durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke

# Das Lebenswerk „Immobilie“ braucht einen Finanzplan mit Weitblick.

HVB  
Baufinanzierung  
Bis zu 30 Jahre  
Zinsgarantie

Eigenkapital ansparen, günstig finanzieren, Anschlussfinanzierung sichern, für Modernisierungen und Renovierungen vorsorgen. Mit den Finanzierungs- und Bausparlösungen von HypoVereinsbank und Wüstenrot Bausparkasse verwirklichen Sie Ihr Immobilienvorhaben ganz nach Ihren Wünschen. **Mehr auf [hvb.de/immobilien](https://hvb.de/immobilien)**



## IHRE HVB IMMOBILIENFINANZIERUNGS-SPEZIALIST:INNEN

### Privatkund:innen

Lukas Paul Stöger  
08821 9166-103 | [lukaspaul.stoeger@unicredit.de](mailto:lukaspaul.stoeger@unicredit.de)

### Wealth Management & Private Banking

Harald Richter  
089 378-38040 | [harald.richter@unicredit.de](mailto:harald.richter@unicredit.de)

### Geschäftskund:innen

Bettina Brenner  
08821 9166-143 | [bettina.brenner@unicredit.de](mailto:bettina.brenner@unicredit.de)

### Stephanie Ettengruber

08821 9166-140 | [stephanie.ettengruber@unicredit.de](mailto:stephanie.ettengruber@unicredit.de)

### Gewerbliche Immobilienkund:innen

Andreas Scheibl  
089 378-30360 | [andreas.scheibl@unicredit.de](mailto:andreas.scheibl@unicredit.de)



**Angabenvorbehalt:** Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der HypoVereinsbank wieder. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden. Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige wirtschaftliche und technische Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.

**Copyright:** Der Inhalt, insbesondere die enthaltenen Informationen, Daten, Texte und Kartenmaterial, unterliegt dem Urheberrecht. Eine Vervielfältigung bedarf der vorherigen Zustimmung der HypoVereinsbank.

**Herausgeber:** UniCredit Bank GmbH | PPV2 | Arabellastraße 12 | 81925 München