

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Garmisch-Partenkirchen



Aktuelle Kauf- und
Mietpreise

Frühjahr/Sommer
2026



planethOme

Bild mit KI generiert

A portrait of Christopher Schnell, a man with dark hair and a light beard, smiling. He is wearing a dark suit jacket over a light-colored shirt. The background is a blurred office setting with vertical lines.

” Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen ”

Christopher Schnell

Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

Garmisch-Partenkirchen

Die Stadt



Garmisch-Partenkirchen, malerisch eingebettet in die bayerischen Alpen, bietet eine einzigartige Kombination aus exklusivem Wohnen und hoher Lebensqualität. Mit rund 27.500 Einwohnern und einer Fläche von knapp 206 km² ist die Stadt ein beliebtes Ziel sowohl für Eigennutzer als auch Investoren. Die unvergleichliche Bergkulisse und die Nähe zu München machen Garmisch-Partenkirchen zu einem begehrten Standort für Erholung und Freizeitaktivitäten.

Garmisch-Partenkirchen auf einen Blick



Einwohner: **27.509**
Bevölkerungsdichte: **134 / km²**



Kaufpreisfaktor
35,4



Fläche
206,00 km²



Durchschnittsalter
47,4 Jahre



Wohneigentumsquote
37,6 %



Wohnungsquote
73,8 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Besonders hervorzuheben ist der hohe Kaufpreisfaktor. Die Stadt zieht vor allem solvente Käufer an, die den Zweitwohnsitzcharakter schätzen. Die stabile Nachfrage nach Immobilien, insbesondere in den begehrten Lagen, trägt zur Preisentwicklung bei und macht den Markt interessant für Investitionen. Der hohe Anteil an Mehrparteienhäusern und die überdurchschnittlichen Mietpreise reflektieren die starke Nachfrage im Mietmarkt. Dank dieser Rahmenbedingungen ist Garmisch-Partenkirchen als Premiumstandort in der Region etabliert, was sich positiv auf das Investitionspotenzial auswirkt.

Wohneigentumsquote

Garmisch-Partenkirchen

In Garmisch-Partenkirchen dominiert der Mietmarkt mit einem Anteil von 62,4 %, was das hohe Nachfragepotenzial für Mietimmobilien unterstreicht. Die starke Präsenz von Mehrparteienhäusern mit 73,8 % bietet Investoren attraktive Chancen, insbesondere im Bereich der Mietwohnungen. Die im Vergleich zur Region höhere Eigentumsquote eröffnet zudem Möglichkeiten für Eigennutzer, die von den Premium-Wohnlagen profitieren möchten.

Region

Häufigste Wohnform:

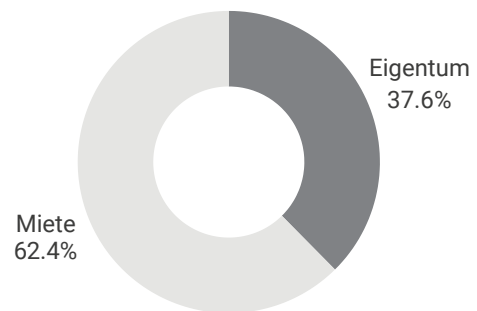
Miete



Stadt

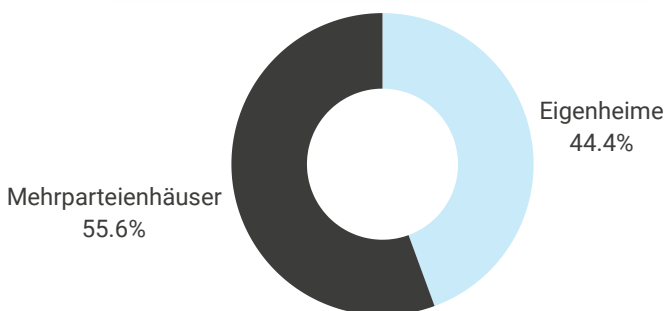
Häufigste Wohnform:

Miete



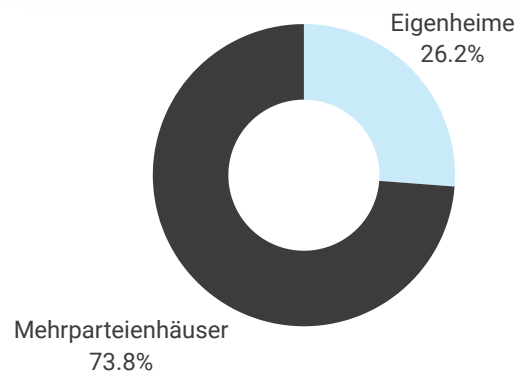
Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser



Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser



¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.

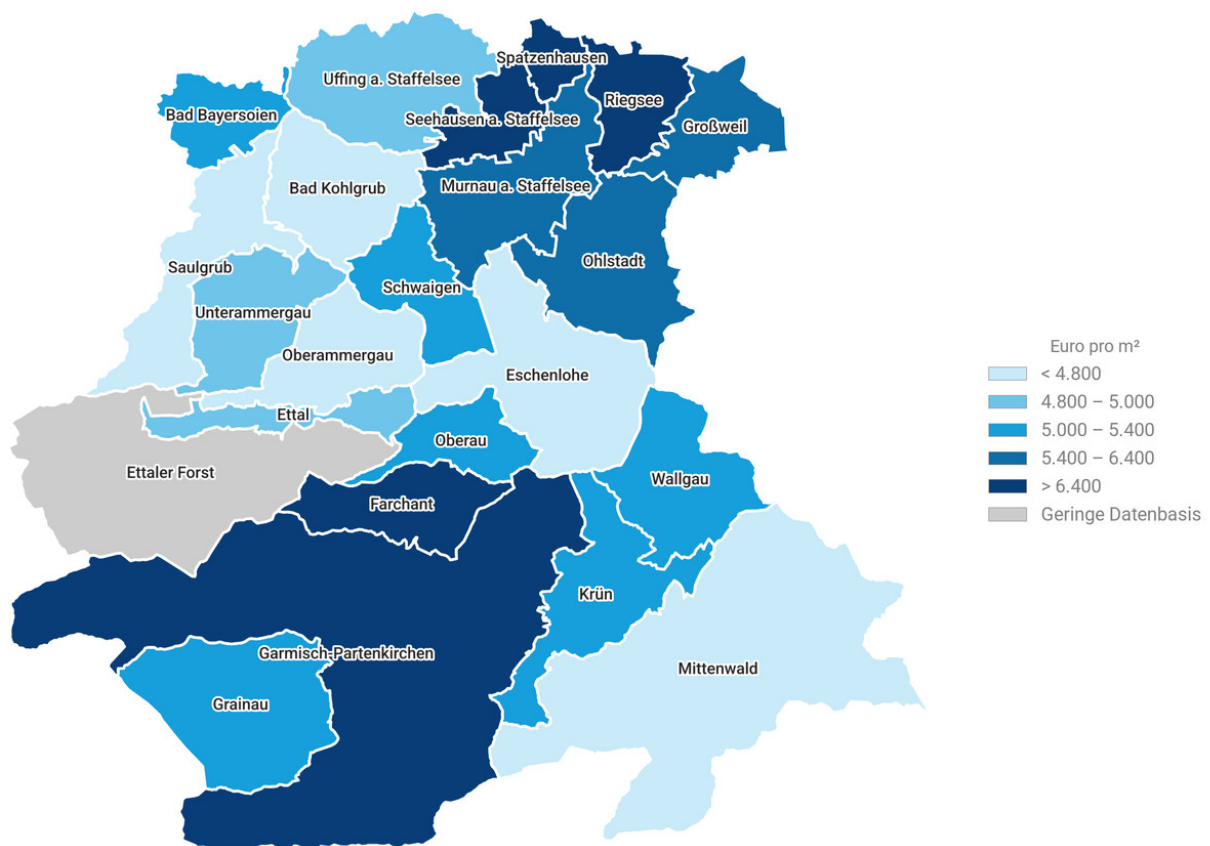
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Garmisch-Partenkirchen beeindruckt mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 6.477 €/m² für Häuser Ende 2025, was im oberen Bereich im Vergleich zu anderen Städten liegt. Die exklusive Wohnqualität treibt die Preise in den begehrtesten Gemeinden der Region in die Höhe. Der Trend für 2026 zeigt eine positive Entwicklung mit einem Anstieg von 3,2 %, was auf die anhaltende Attraktivität des Standorts hinweist.

Durchschnittliche Kaufpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Kaufpreis	5.730 €/m ²	Kaufpreis	6.477 €/m ²
Trend 2026	+3,1 %	Trend 2026	+3,2 %



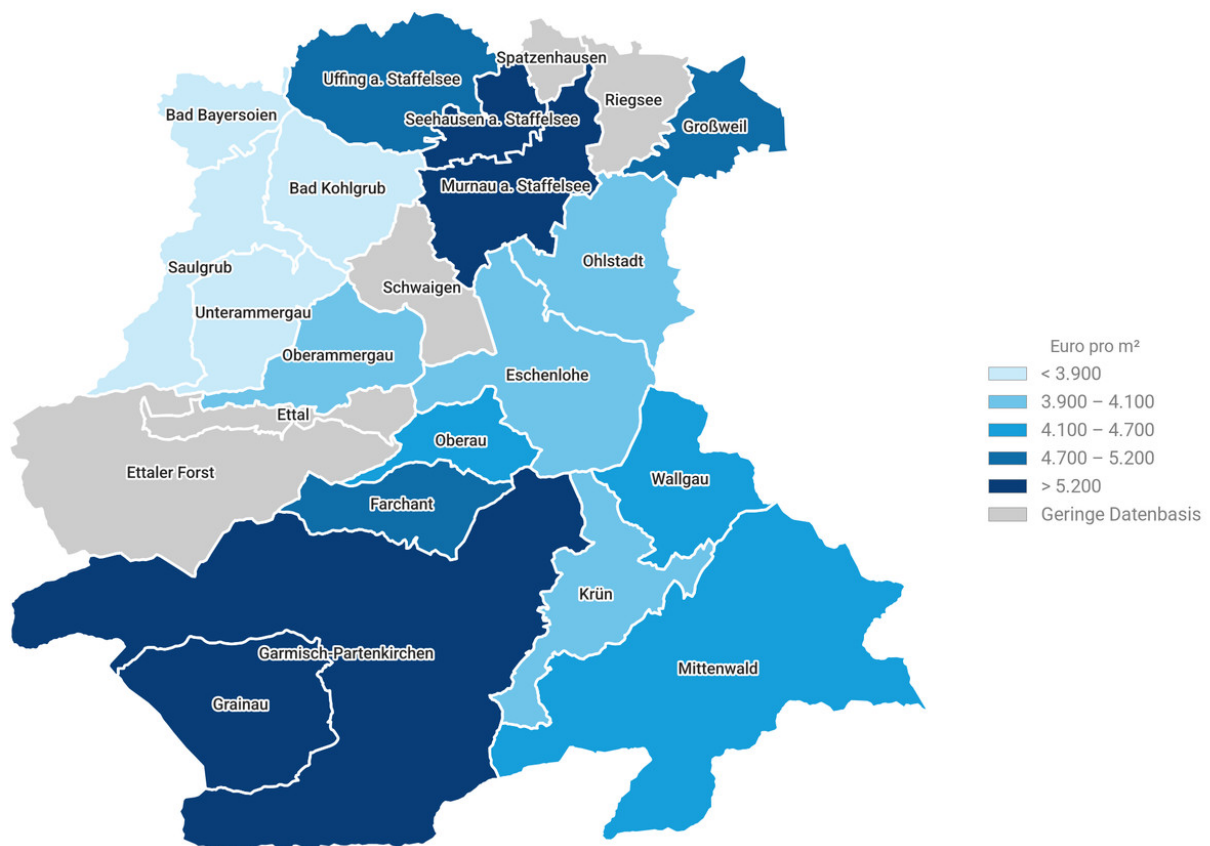
¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Garmisch-Partenkirchen beträgt Ende 2025 5.638 €/m², was im Vergleich zu anderen Städten im oberen Bereich liegt. Der Trend für 2026 deutet auf eine moderate Preissteigerung von 2,0 % hin. Die Lage ist ein entscheidender Preistreiber. Besonders begehrte Lagen im Zentrum und nahe der Berglandschaft verzeichnen höhere Preise.

Durchschnittliche Kaufpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Kaufpreis	5.017 €/m ²	Kaufpreis	5.638 €/m ²
Trend 2026	+2,0 %	Trend 2026	+2,0 %



¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Garmisch-Partenkirchen zeigt sich stabil. Mit einer durchschnittlichen Miete von 12,62 €/m² Ende 2025 positioniert sich die Stadt im oberen Bereich des Städtevergleichs. Der Kaufpreisfaktor von 42,8 spiegelt die anspruchsvolle Investitionslage wider, während die Mietrendite von 2,3 % Herausforderungen für Investoren aufzeigt.

Durchschnittliche Mietpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Mietpreis	12,84 €/m ²	Mietpreis	12,62 €/m ²
Trend 2026	+4,6 %	Trend 2026	+4,6 %

Mietpreise von Wohnungen

Auch der Wohnungsmarkt in Garmisch-Partenkirchen profitiert von der starken Nachfrage nach Mietobjekten. Mit 14,25 €/m² Ende 2025 liegen die Wohnungsmieten im oberen Bereich des Städtevergleichs. Der Trend 2026 zeigt einen moderaten Anstieg von 2,6 %. Im Vergleich zu Hausmieten bietet der Wohnungsmarkt eine attraktive Perspektive für Investoren.

Durchschnittliche Mietpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Mietpreis	13,31 €/m ²	Mietpreis	14,25 €/m ²
Trend 2026	+2,6 %	Trend 2026	+2,6 %

¹ Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Top Gemeinden nach Preisen

Haus



Das Wichtigste im Überblick:



Die Preisunterschiede zwischen den Gemeinden der Region sind beträchtlich. Der teuerste Gemeinde, Riegsee, liegt mit 7.206 €/m² deutlich über der günstigsten, Eschenlohe, mit 4.302 €/m².



Häuser in Spitzenlagen wie Riegsee und Seehausen a. Staffelsee sind besonders bei Eigennutzern beliebt, die den exklusiven Charakter und die Naturnähe schätzen.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Gemeinde¹

Riegsee	7.206 €
Seehausen a. Staffelsee	7.077 €
Farchant	6.621 €
Spatzenhausen	6.581 €
Garmisch-Partenkirchen	6.477 €
Murnau a. Staffelsee	6.111 €
Großweil	5.773 €
Ohlstadt	5.522 €
Oberau	5.391 €
Wallgau	5.311 €

Trend 2026

3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,2 %
3,1 %
3,1 %
2,9 %
3,1 %
3,1 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Gemeinden mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Top Gemeinden nach Preisen

Wohnung

Das Wichtigste im Überblick:



Die Preisspanne für Wohnungen in Garmisch-Partenkirchen ist mit 3.387 bis 5.985 €/m² beachtlich. Diese Vielfalt zeigt, dass der Markt sowohl exklusive als auch preisgünstigere Optionen bietet.



Murnau a. Staffelsee und Garmisch-Partenkirchen sind Spitzenreiter bei Wohnungspreisen, was ihre Attraktivität für Eigennutzer und Kapitalanleger unterstreicht.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Gemeinde¹

Murnau a. Staffelsee	5.985 €
Garmisch-Partenkirchen	5.638 €
Grainau	5.625 €
Seehausen a. Staffelsee	5.336 €
Farchant	5.105 €
Großweil	4.997 €
Uffing a. Staffelsee	4.897 €
Mittenwald	4.604 €
Oberau	4.324 €
Wallgau	4.242 €

Trend 2026

2,1 %
2,0 %
2,2 %
2,0 %
2,0 %
2,0 %
2,0 %
2,3 %
2,0 %
2,0 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Gemeinden mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Der Immobilienmarkt in Garmisch-Partenkirchen zeigt sich Ende 2025 mit hohen Kaufpreisen für Häuser und Wohnungen, die im oberen Bereich der Städte liegen. Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser beträgt 6.477 €/m² und für Wohnungen 5.638 €/m². Die Mietpreise sind ebenfalls hoch, mit 12,62 €/m² für Häuser und 14,25 €/m² für Wohnungen. Die Eigentumsquote ist relativ hoch, jedoch dominiert der Mietmarkt. Die starke Nachfrage nach Immobilien, insbesondere in exklusiven Lagen, trägt zur Stabilität und Attraktivität des Marktes für Investoren und Eigennutzer bei.

Ausblick:

Der Trend 2026 zeigt eine fortgesetzte Preissteigerung, mit einem Anstieg von 3,2 % für Häuser und 2,0 % für Wohnungen. Die exklusive Wohnqualität und die touristische Nachfrage bleiben zentrale Faktoren, die den Markt stabilisieren. Für Eigennutzer und Investoren bieten sich weiterhin interessante Möglichkeiten, besonders in begehrten Stadtteilen. Neubauprojekte könnten die Angebotsknappheit mildern, doch bleibt der Markt durch die hohe Kaufkraft der Käufergruppen besonders attraktiv.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Häuser in Garmisch-Partenkirchen kosten durchschnittlich 6.477 €/m² Ende 2025.
- Wohnungen erreichen einen durchschnittlichen Kaufpreis von 5.638 €/m² Ende 2025.
- Mietpreise für Wohnungen sind mit 14,25 €/m² im oberen Bereich im Städtevergleich.
- Der Trend 2026 zeigt eine Preissteigerung von 3,2 % bei Häusern, was die Attraktivität unterstreicht.
- Die Nachfrage nach exklusiven Wohnlagen bleibt hoch, insbesondere durch touristische Anziehungskraft.
- Neubauprojekte könnten zur Entspannung des Marktes beitragen, doch die hohe Kaufkraft ist ein stabilisierender Faktor.

Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet – rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

*Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. “
Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser
einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund
um die Immobilie zu treffen.*

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

planethOme



Unsere Analyseprodukte im Überblick

ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung¹ Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung² und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks¹ per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung² für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse¹ liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte
planethome.de/bewertung



¹ Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

² Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

Garmisch-Partenkirchen steht für mich für exklusives Wohnen, Natur und touristische Nachfrage. Die Preise sind hoch, aber auch stabil – besonders in gefragten Lagen. Für mich ist das ein Premiumstandort mit Zweitwohnsitzcharakter. Der Freizeitwert macht ihn besonders begehrt bei solventer Zielgruppe.

Andreas Declara, PlanetHome Regionalleiter Bayern Süd



Ihr Partner rund um Immobilien.

PlanetHome ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und vereint Immobilienvermittlung und Finanzierungsvermittlung unter einem Dach. Mit mehr als 100 Standorten, rund 500 festangestellten Maklerinnen und Maklern sowie 50 Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen deutschland- und österreichweit tätig.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

PlanetHome

Feringastrasse 11
85774 Unterföhring bei München
Telefon: +49 89 76774-170
E-Mail: info@planethome.de

100+ Standorte in Deutschland
www.planethome.de

Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.

