



## **Neuer Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses**

### **Knapp eine halbe Milliarde Euro Immobilienumsatz im Landkreis – Grundstücksmarkt bleibt auf hohem Niveau**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswertermittlung am Landratsamt Garmisch-Partenkirchen hat im 2. Halbjahr 2025 den neuen Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlicht. Der Bericht dokumentiert umfassend die Entwicklungen des regionalen Immobilienmarktes und liefert eine fundierte Datengrundlage für Fachleute und die Öffentlichkeit. Der Bericht basiert – wie bei Gutachterausschüssen üblich – auf der Auswertung tatsächlich abgeschlossener Kaufverträge bis zum Stichtag 1. Januar 2025 und bildet damit den Immobilienmarkt auf gesicherter Datenbasis ab.

Nach gut einem Jahrzehnt stark steigender Preise zeigt sich der Immobilienmarkt im Landkreis Garmisch-Partenkirchen inzwischen in einer Phase der Konsolidierung. Zwar liegt das Preisniveau weiterhin auf hohem Stand, doch seit rund zwei Jahren ist eine Tendenz zu leicht sinkenden Preisen erkennbar. Steigende Zinsen, hohe Baukosten und wirtschaftliche Unsicherheiten dämpfen die Nachfrage spürbar. Trotzdem wurde im Jahr 2024 insgesamt ein Gesamtumsatz von rund 480 Millionen Euro aus Immobilienkäufen verzeichnet.

„Nach Jahren deutlicher Preissteigerungen ist am Immobilienmarkt eine spürbare Beruhigung eingetreten“, so Richard Kofler, Vorsitzender des Gutachterausschusses. „Wir sehen in einzelnen Teilmärkten leichte Rückgänge; im bundesweiten Vergleich verläuft diese Entwicklung jedoch etwas verzögert und abgeschwächer - insgesamt weiterhin auf extrem hohem Preisniveau. Wie sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen künftig auswirken, bleibt abzuwarten.“

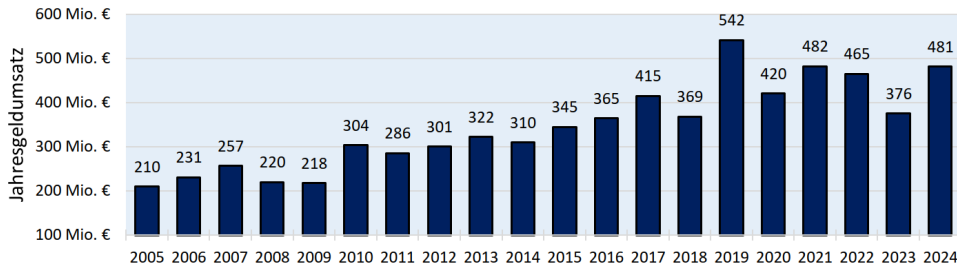
Die Analyse zeigt: Vor allem die Wohnlagen in Garmisch-Partenkirchen, Murnau und rund um den Staffelsee haben an Dynamik verloren. Trotz dieser Entwicklung zählen diese Standorte weiterhin zu den teuersten Regionen im Landkreis und liegen nach wie vor deutlich über dem bayerischen und deutschen Durchschnitt.

Der Grundstücksmarktbericht liefert aktuelle Durchschnittspreise, Trends sowie Kennzahlen zu Strukturdaten, Wohnhäusern und Eigentumswohnungen. Damit bietet er eine verlässliche Grundlage für fachliche Bewertungen und Analysen – sowohl für Gutachter und Planer als auch für Steuerberater und Immobilienfachleute.

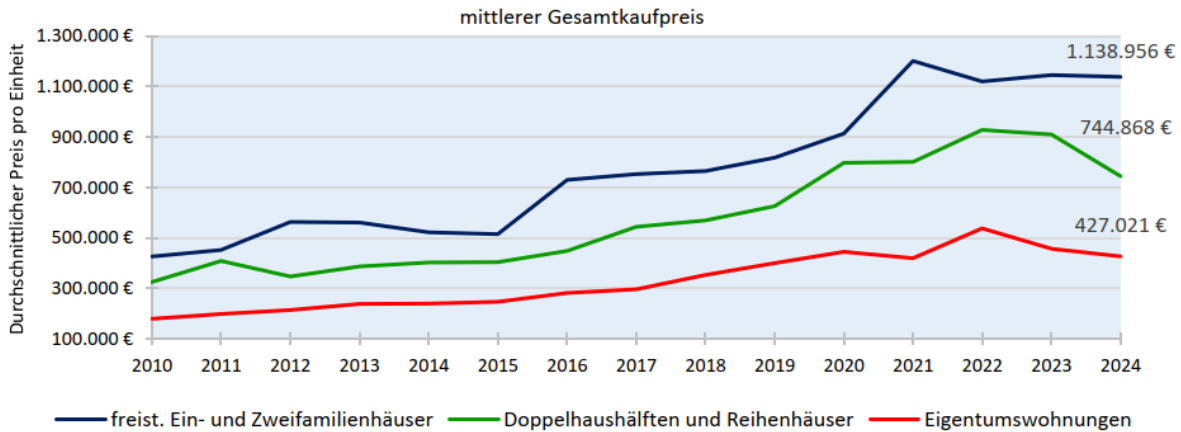
Für steuerliche und gutachterliche Bewertungen werden die „Wertermittlungsrelevanten Daten 2025“ empfohlen, die sämtliche für die Wertermittlung erforderliche Daten gemäß § 193 Abs. 5 BauGB und Teil 2 der ImmoWertV beinhalten.

Der vollständige Grundstücksmarktbericht 2025 (45 €) sowie die Wertermittlungsrelevanten Daten 2025 (100 €) können über die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses oder über [www.boris-bayern.de](http://www.boris-bayern.de) erworben werden.

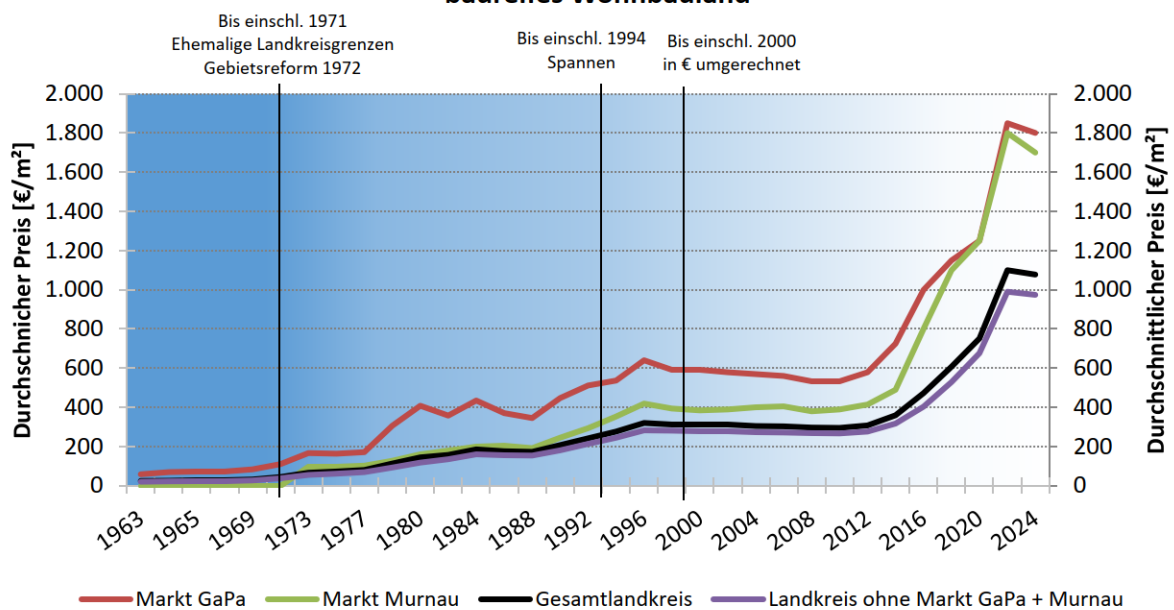
**Geldumsatz insgesamt in den Berichtsjahren  
2005 bis 2024  
(Angaben in Mio. €)**



**Preisentwicklung von Wohnimmobilien**



**Entwicklung Bodenrichtwertniveau  
baureifes Wohnbauland**



**Was ist der Grundstücksmarktbericht?**

Der Grundstücksmarktbericht wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswertermittlung im Landkreis Garmisch-Partenkirchen erstellt. Er fasst die tatsächlichen Kaufpreise aller notariell beurkundeten Grundstücksverkäufe zusammen und wertet sie systematisch aus. Ziel ist es, Transparenz über das Marktgeschehen zu schaffen und objektive Daten für die Wertermittlung bereitzustellen.

**Was sind für die Wertermittlung erforderliche Daten?**

Darunter versteht man zentrale Marktdaten, die der Gutachterausschuss aus der amtlichen Kaufpreissammlung ableitet – etwa Bodenrichtwerte, Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze oder Sachwertfaktoren. Sie sind nach § 193 Abs. 5 BauGB und Teil 2 der ImmoWertV gesetzlich vorgeschrieben und bilden die Grundlage für die sachgerechte Bewertung von Immobilien im Landkreis.