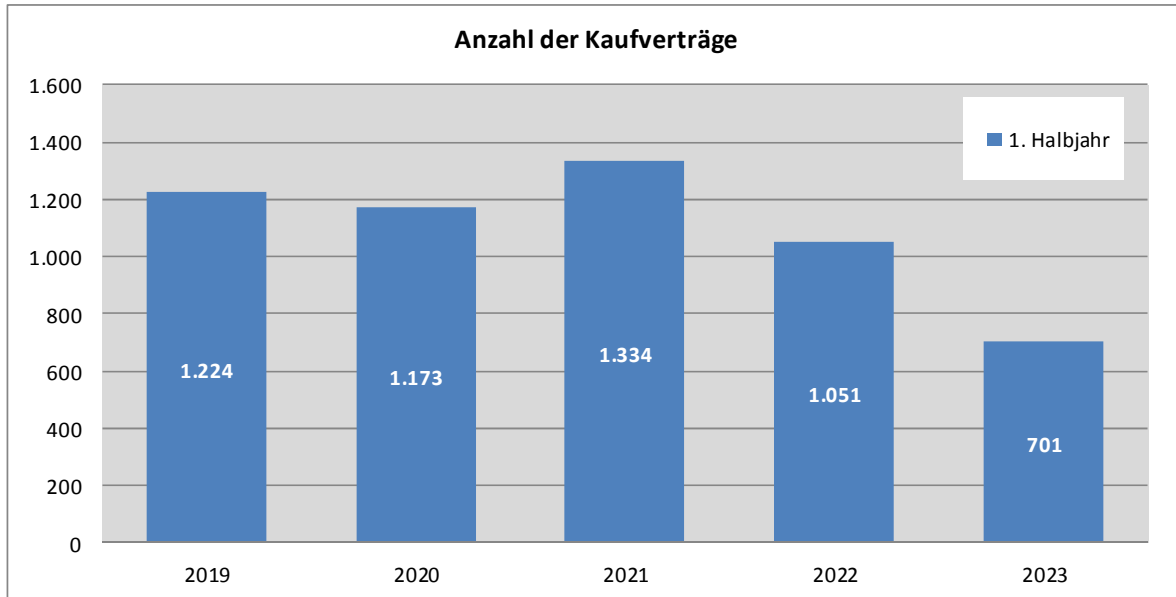


**MARKT-REPORT Barnim****I. Halbjahr 2023**

Der Report gibt für das I. Halbjahr 2023 eine Orientierung zu Entwicklungen auf dem Barnimer Immobilienmarkt an. Bitte beachten Sie, dass es sich hier um eine **vorläufige Aussage** (Stand 25.09.2023) handelt. Gegebenenfalls können sich aufgrund nachträglich eingehender Kaufverträge und Nacherfassungen durch Käuferbefragungen Änderungen ergeben.

Für den Zeitraum 1. Januar 2023 bis 30. Juni 2023 wurden **701** notariell beurkundete **Kaufverträge** in der Kaufpreissammlung erfasst.



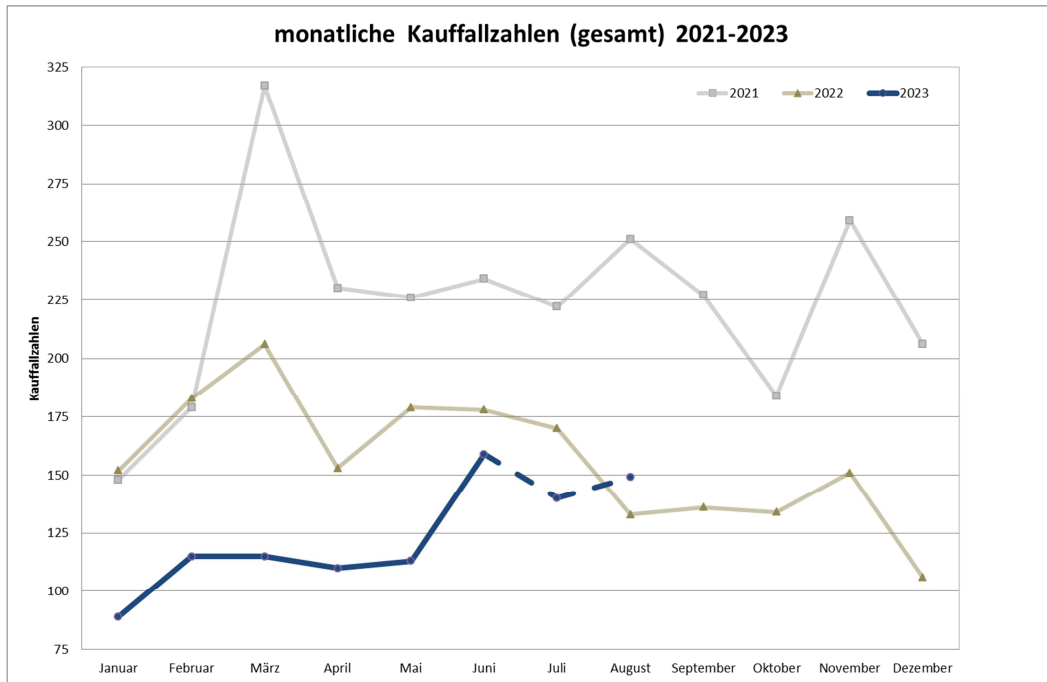
Gegenüber dem Vorjahreszeitraum 1. Januar 2022 bis 30. Juni 2022 sind die Kauffallzahlen um ein Drittel, der Flächenumsatz um rund 50 Prozent und der Geldumsatz ist um rund 60 Prozent gesunken.

Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Anzahl	Δ [%]	Geld [Mio]	Δ [%]	Fläche [ha]	Δ [%]
unbebaute Grundstücke	143	-51	26	-62	22	-74
bebaute Grundstücke	311	-29	114	-57	78	-5
Wohnungs-/ Teileigentum	110	-28	22	-65	-	-
land-/ forstwirtschaftliche Flächen	91	-31	2	-59	122	-56
Gemeinbedarfsflächen	16	78	2	1.670	5	-2
sonstige Flächen	30	11	1	-69	27	-35
<b>Summe</b>	<b>701</b>	<b>-33</b>	<b>167</b>	<b>-59</b>	<b>254</b>	<b>-48</b>

Δ [%] = Differenz zum Vorjahreszeitraum (1. Halbjahr 2022)

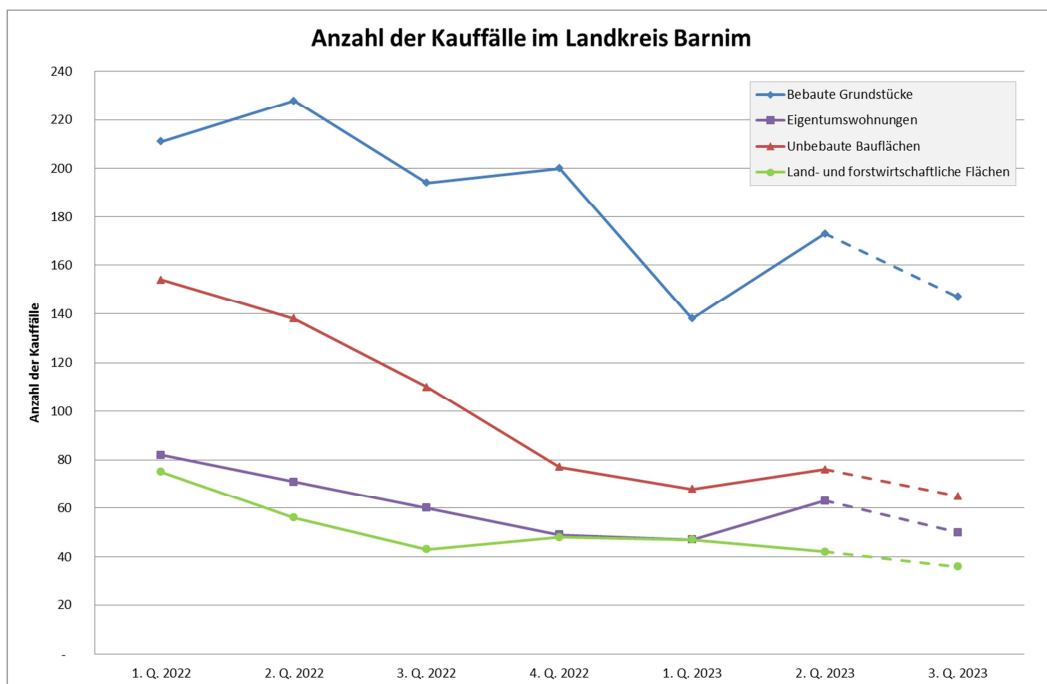
Bei den **bebauten Grundstücken** und bei den **Wohn- und Teileigentumen** ist ein **Rückgang** der Kaufverträge um rund **30 Prozent** zu verzeichnen. Die Erwerbsvorgänge bei den **unbebauten Flächen** sind gegenüber dem Vorjahrszeitraum (1. Halbjahr 2022) um rund **50 Prozent gesunken**.

Die **monatlichen Gesamtkauffallzahlen** stellen sich wie folgt dar:

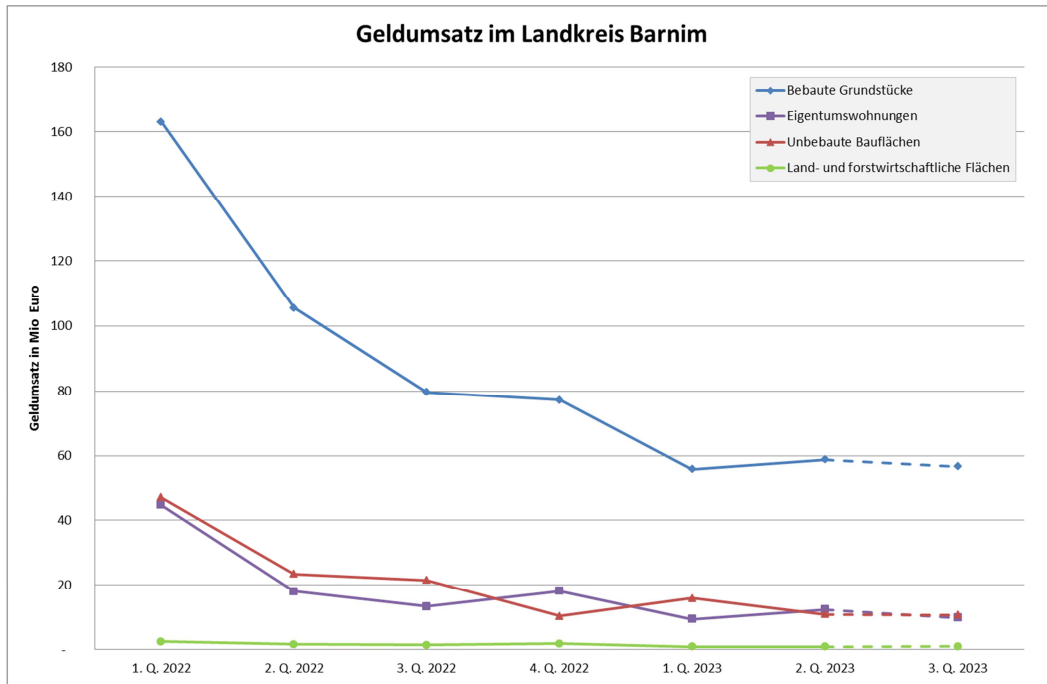


Die **Umsätze** im 1. Halbjahr 2023 sind überwiegend **rückläufig**, welche tendenziell im 3. Quartal 2023 überwiegend anhalten:

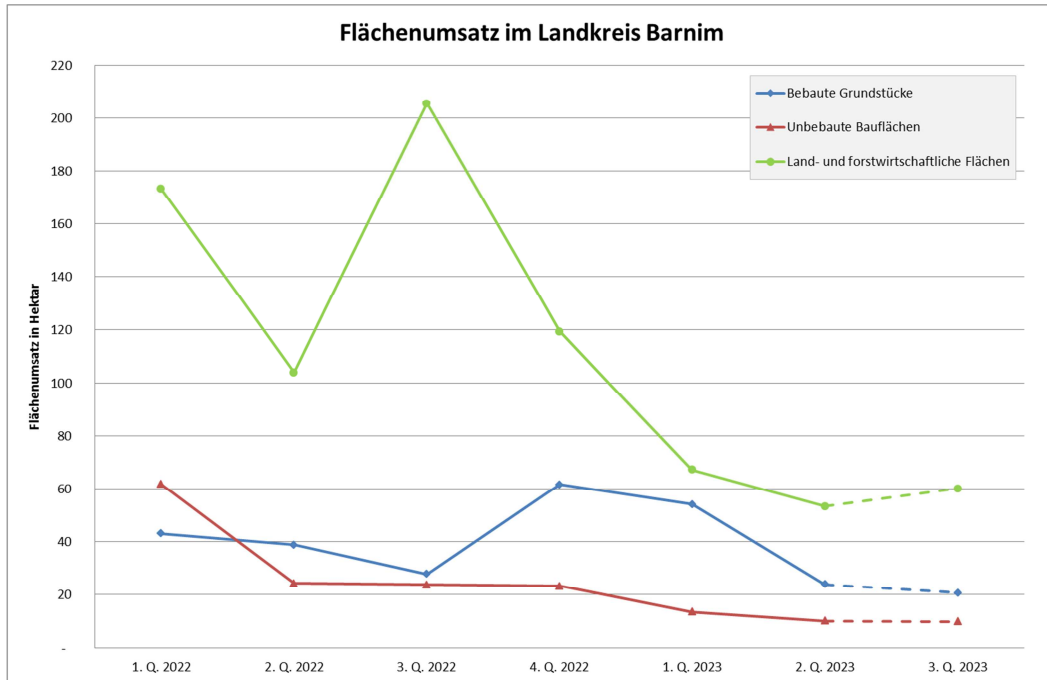
### Vertragsvorgänge



**Geldumsatz**



**Flächenumsatz**



**unbebaute Grundstücke**

Die **Verkaufszahlen unbebauter Bauflächen** haben sich im 1. Halbjahr 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum (1. Halbjahr 2022) **halbiert**.

Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m <sup>2</sup> )	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Individueller Wohnungsbau	109	76,2 -57,3	120	53,9 -64,0	204	76,9 -59,1
Geschosswohnungsbau	6	4,2 -57,1	4	1,7 -96,1	7	2,5 -78,1
Summe Wohnbauland	115	80,4 -57,2	124	55,7 -71,3	211	79,4 -60,2
Geschäftliche Nutzung	0	0,0 0,0				
Gewerbliche Nutzung	9	6,3 28,6	82	36,8 -79,3	51	19,2 -68,9
Summe gewerbl. Bauflächen	9	6,3 28,6	82	36,8 -79,3	51	19,2 -68,9
Betriebsgrundstück (Land- u. Forstwirtschaft)	1	0,7 0,0	1	0,5 0,0	0,00	0,0 0,0
Sonstige Nutzung	18	12,6 12,5	16	7,0 -52,5	4	1,4 -59,0
Summe sonst. Bauland	19	13,3 18,8	17	7,5 -49,0	4	1,4 -59,0
<b>Gesamtsumme</b>	<b>143</b>	<b>100,0</b> <b>-51,0</b>	<b>223</b>	<b>100,0</b> <b>-74,1</b>	<b>265</b>	<b>100,0</b> <b>-62,2</b>

quartalsweise Preisentwicklung 1.Quartal 2022 - 2. Quartal 2023

**Baugrundstücke (individueller Wohnungsbau)**

**Berliner Umland**

Daten	2022				2022 gesamt BU	2023	
	1. Quartal 2022	2. Quartal 2022	3. Quartal 2022	4. Quartal 2022		1. Quartal 2023	2. Quartal 2023
	BU	BU	BU	BU		BU	BU
KF-Anzahl	53	45	31	21	150	16	25
Ø Datum	14.2.22	20.5.22	11.8.22	2.11.22	27.5.22	7.2.23	25.5.23
Ø Kaufpreis [€]	269.000	273.000	300.000	258.000	275.000	285.000	241.000
Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	720	720	740	760	730	920	760
Ø Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	350	330	380	310	350	350	360
<b>Ø Kaufpreis [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>390</b>	<b>400</b>	<b>410</b>	<b>360</b>	<b>390</b>	<b>320</b>	<b>320</b>
Entwicklung KP/ BRW	111%	121%	108%	116%	111%	91%	89%

**weiterer Metropolitanraum**

Daten	2022				2022 gesamt wMr	2023	
	1. Quartal 2022	2. Quartal 2022	3. Quartal 2022	4. Quartal 2022		1. Quartal 2023	2. Quartal 2023
	wMr	wMr	wMr	wMr		wMr	wMr
KF-Anzahl	16	22	16	8	62	6	5
Ø Datum	23.2.22	29.5.22	20.8.22	6.11.22	16.6.22	28.2.23	8.5.23
Ø Kaufpreis [€]	155.000	137.000	127.000	129.000	138.000	113.000	98.000
Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	840	920	860	900	880	790	900
Ø Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	140	110	120	100	120	110	100
<b>Ø Kaufpreis [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>190</b>	<b>150</b>	<b>140</b>	<b>150</b>	<b>160</b>	<b>130</b>	<b>100</b>
Entwicklung KP/ BRW	136%	136%	117%	150%	133%	118%	100%

Selektionsansatz: gewöhnlicher Geschäftsverkehr, selbständige und zusammengesetzte Flächen, Grundstücksgröße 100-1.500 m<sup>2</sup>, kein Außenbereich und Wassergrundstück, ohne Erbbaurecht

Für eine marktnahe Wertermittlung wird eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung empfohlen.

**landwirtschaftliche Flächen**

Kaufpreise für land- und forstwirtschaftliche Flächen haben sich im 1. Halbjahr 2023 gegenüber den aktuellen Bodenrichtwerten unterschiedlich entwickelt:

**Die Preise für Ackerflächen sind im Berliner Umland um rund 10 Prozent gesunken und im weiteren Metropolitanraum um rund 10 Prozent gestiegen.** Aufgrund der geringen Kauffallzahlen werden keine Wertentwicklungen für das Grünland und den Wald mitgeteilt.

**bebaute Grundstücke**

Der Markt der bebauten Grundstücke wird im 1. Halbjahr 2023 weiterhin von Verkäufen im Bereich der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser (62 Prozent) dominiert. Im Segment der Doppelhaushälften und Reihenhäuser wurden 19 Prozent ermittelt.

Die Kauffallzahlen sind gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 für freistehende **Ein- und Zweifamilienhäuser um 26 Prozent** und für **Doppelhaushälften und Reihenhäuser um 19 Prozent gesunken**. Insbesondere weist auch die Anzahl der Verkäufe bei Wochenendhäusern einen Negativtrend auf.

Gebäudearten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m <sup>2</sup> )	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	<b>192</b>	61,8 -26,2	<b>232</b>	29,8 -20,6	<b>699</b>	60,9 -31,7
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	<b>58</b>	18,6 -19,4	<b>49</b>	6,3 30,4	<b>187</b>	16,3 -26,1
Mehrfamilienhäuser	<b>16</b>	5,1 -30,4	<b>23</b>	2,9 -35,7	<b>75</b>	6,6 -67,4
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	<b>8</b>	2,6 -27,3	<b>14</b>	1,8 -82,6	<b>60</b>	5,2 -92,1
Wochenendhäuser	<b>23</b>	7,4 -56,6	<b>42</b>	5,4 -63,0	<b>29</b>	2,6 -52,3
Bauernhäuser	<b>1</b>	0,3 -83,3	<b>0,53</b>	0,1 -99,2	<b>0,33</b>	0,0 -99,2
Sonstige Gebäude (z.B. Lager, Gebäude für Freizeit und Beherbergung)	<b>13</b>	4,2 -7,1	<b>419</b>	53,7 120,3	<b>96</b>	8,4 -69,4
<b>Gesamtsumme</b>	<b>311</b>	<b>100,0</b> <b>-29,2</b>	<b>779</b>	<b>100,0</b> <b>-4,8</b>	<b>1.146</b>	<b>100,0</b> <b>-57,3</b>

quartalsweise Preisentwicklung 1.Quartal 2022 - 2. Quartal 2023

bebaute Grundstücke (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)

Berliner Umland

Daten	2022				2022 gesamt BU	2023	
	1. Quartal 2022	2. Quartal 2022	3. Quartal 2022	4. Quartal 2022		1. Quartal 2023	2. Quartal 2023
	BU	BU	BU	BU		BU	BU
KF-Anzahl	22	48	47	36	153	31	41
Ø Datum	24.2.22	17.5.22	13.8.22	4.11.22	12.7.22	20.2.23	24.5.23
Ø Kaufpreis [€]	544.000	530.000	500.000	527.000	522.000	502.000	410.000
Ø Wohnfläche (WOFL) [m <sup>2</sup> ]	120	130	120	120	120	120	120
Ø Baujahr	1986	1985	1987	1988	1986	1990	1975
Ø norm. KP/ WOFL [€/m <sup>2</sup> ]	4.600	4.200	3.700	3.900	4.000	4.000	3.200
Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	800	710	780	840	770	790	750

weiterer Metropolitanraum

Daten	2022				2022 gesamt wMR	2023	
	1. Quartal 2022	2. Quartal 2022	3. Quartal 2022	4. Quartal 2022		1. Quartal 2023	2. Quartal 2023
	wMR	wMR	wMR	wMR		wMR	wMR
KF-Anzahl	23	23	26	22	94	15	18
Ø Datum	16.2.22	21.5.22	15.8.22	4.11.22	30.6.22	21.2.23	10.5.23
Ø Kaufpreis [€]	367.000	337.000	323.000	312.000	332.000	320.000	280.000
Ø Wohnfläche (WOFL) [m <sup>2</sup> ]	120	130	130	130	130	120	120
Ø Baujahr	1962	1955	1.950	1943	1951	1962	1953
Ø norm. KP/ WOFL [€/m <sup>2</sup> ]	3.100	2.600	2.500	2.600	2.700	2.700	2.300
Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	880	990	980	1.010	960	980	1.000

Selektionsansatz:

gewöhnlicher Geschäftsverkehr, Grundstücksgröße (BU=100-1.500 m<sup>2</sup>)+(wMr = 100-2.000 m<sup>2</sup>),  
Wohnfläche 70-200 m<sup>2</sup>, kein Erstverkauf, Außenbereich und Wassergrundstück, ohne Erbbaurecht

bebaute Grundstücke (Doppelhaushälften und Reihenhäuser)

Berliner Umland

Daten	2022				2022 gesamt BU	2023	
	1. Quartal 2022	2. Quartal 2022	3. Quartal 2022	4. Quartal 2022		1. Quartal 2023	2. Quartal 2023
	BU	BU	BU	BU		BU	BU
KF-Anzahl	17	13	11	8	49	7	8
Ø Datum	16.2.22	11.5.22	10.8.22	20.11.22	3.6.22	7.3.23	28.5.23
Ø Kaufpreis [€]	413.000	431.000	400.000	417.000	415.000	371.000	424.000
Ø Wohnfläche (WOFL) [m <sup>2</sup> ]	110	110	120	120	110	120	130
Ø Baujahr	1987	1983	1989	1998	1988	1975	1995
Ø norm. KP/ WOFL [€/m <sup>2</sup> ]	3.900	3.900	3.300	3.700	3.700	3.100	3.200
Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	300	370	290	240	300	320	400

**bebaute Grundstücke (Doppelhaushälften und Reihenhäuser)**

**weiterer Metropolitanraum**

Daten	2022				2022 gesamt wMR	2023	
	1. Quartal 2022 wMR	2. Quartal 2022 wMR	3. Quartal 2022 wMR	4. Quartal 2022 wMR		1. Quartal 2023 wMR	2. Quartal 2023 wMR
	KF-Anzahl	11	6	10		5	32
Ø Datum	20.2.22	31.5.22	9.8.22	10.11.22	13.6.22	9.2.23	26.5.23
Ø Kaufpreis [€]	<b>249.000</b>	<b>253.000</b>	<b>211.000</b>	<b>273.000</b>	<b>242.000</b>	<b>272.000</b>	<b>243.000</b>
Ø Wohnfläche (WOFL) [m²]	110	110	110	130	110	120	100
Ø Baujahr	1937	1952	1924	1956	1939	1960	1949
Ø norm. KP/ WOFL [€/m²]	<b>2.400</b>	<b>2.300</b>	<b>2.000</b>	<b>2.100</b>	<b>2.200</b>	<b>2.200</b>	<b>2.300</b>
Ø Grundstücksfläche [m²]	800	870	580	690	720	490	640

Selektionsansatz:

gewöhnlicher Geschäftsverkehr, Grundstücksgröße (BU=100-1.000 m²)+(wMr = 100-1.500 m²),  
Wohnfläche 70-200 m², kein Erstverkauf, Außenbereich und Wassergrundstück, ohne Erbbaurecht

**Eigentumswohnungen**

Gegenüber dem Vorjahreszeitraum 1. Januar 2022 bis 30. Juni 2022 sind die Kauffallzahlen um **rund ein Drittel** und der Geldumsatz drastisch um **rund zwei Drittel gesunken**. Die Eigentumswohnungen werden überwiegend im Berliner Umland (**87 Prozent**) verkauft. Insbesondere **Erstverkäufe** von Eigentumswohnungen sind **deutlich zurückgegangen**.

Vertragsart	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Erstverkauf Wohnungseigentum	<b>17</b>	15,5 -67,3	<b>74</b>	34,0 -62,5
Weiterverkauf Wohnungseigentum	<b>83</b>	75,5 -9,8	<b>133</b>	61,4 -68,1
Weiterverkauf Teileigentum	<b>10</b>	9,1 42,9	<b>10</b>	4,6 27,5
Umwandlung in Teileigentum	<b>0</b>	0,0	<b>0,00</b>	0,0
Summe Teileigentum	<b>10</b>	9,1 11,1	<b>10</b>	4,6 -6,5
Summe Wohnungs-/Bruchteileigentum	<b>100</b>	90,9 -30,6	<b>207</b>	95,4 -66,3
<b>Gesamtsumme</b>	<b>110</b>	<b>100,0</b> <b>-28,1</b>	<b>217</b>	<b>100,0</b> <b>-65,3</b>



quartalsweise Preisentwicklung 1.Quartal 2022 - 2. Quartal 2023

Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)							
Berliner Umland (überwiegend Bernau, Blumberg, Eiche, Ladeburg, Schwanebeck, Seefeld, Zepernick)							
Daten	2022				2022 gesamt BU	2023	
	1. Quartal 2022	2. Quartal 2022	3. Quartal 2022	4. Quartal 2022		1. Quartal 2023	2. Quartal 2023
	BU	BU	BU	BU		BU	BU
KF-Anzahl	17	22	20	11	70	21	23
Ø Datum	22.2.22	12.5.22	17.8.22	18.11.22	19.6.22	16.2.23	12.5.23
Ø Wohnfläche (WOFL) [m <sup>2</sup> ]	60	60	60	70	60	60	60
Ø Baujahr	1997	1996	1996	1997	1996	1996	1997
Ø norm. KP/ WOFL [€/m <sup>2</sup> ]	<b>2.800</b>	<b>2.700</b>	<b>2.500</b>	<b>2.800</b>	<b>2.700</b>	<b>2.400</b>	<b>2.500</b>

weiterer Metropolitanraum (überwiegend Finowfurt, Joachimsthal)							
Daten	2022				2022 gesamt wMR	2023	
	1. Quartal 2022	2. Quartal 2022	3. Quartal 2022	4. Quartal 2022		1. Quartal 2023	2. Quartal 2023
	wMR	wMR	wMR	wMR		wMR	wMR
KF-Anzahl	4	7	3	2	16	0	2
Ø Datum	11.2.22	19.5.22	9.8.22	19.12.22	6.6.22	-	-
Ø Wohnfläche (WOFL) [m <sup>2</sup> ]	80	70	70	60	70	-	-
Ø Baujahr	1995	1995	1996	1995	1995	-	-
Ø norm. KP/ WOFL [€/m <sup>2</sup> ]	<b>1.800</b>	<b>1.700</b>	<b>2.200</b>	<b>1.700</b>	<b>1.800</b>	-	-

\* wegen der Kauffallanzahl geringe Aussagekraft

Selektionsansatz:

gewöhnlicher Geschäftsverkehr, Wohnungen in MFH und WGH, Wohnfläche 30-150 m<sup>2</sup>, Baujahr > 1990, kein Wassergrundstück, ohne Erbbaurecht