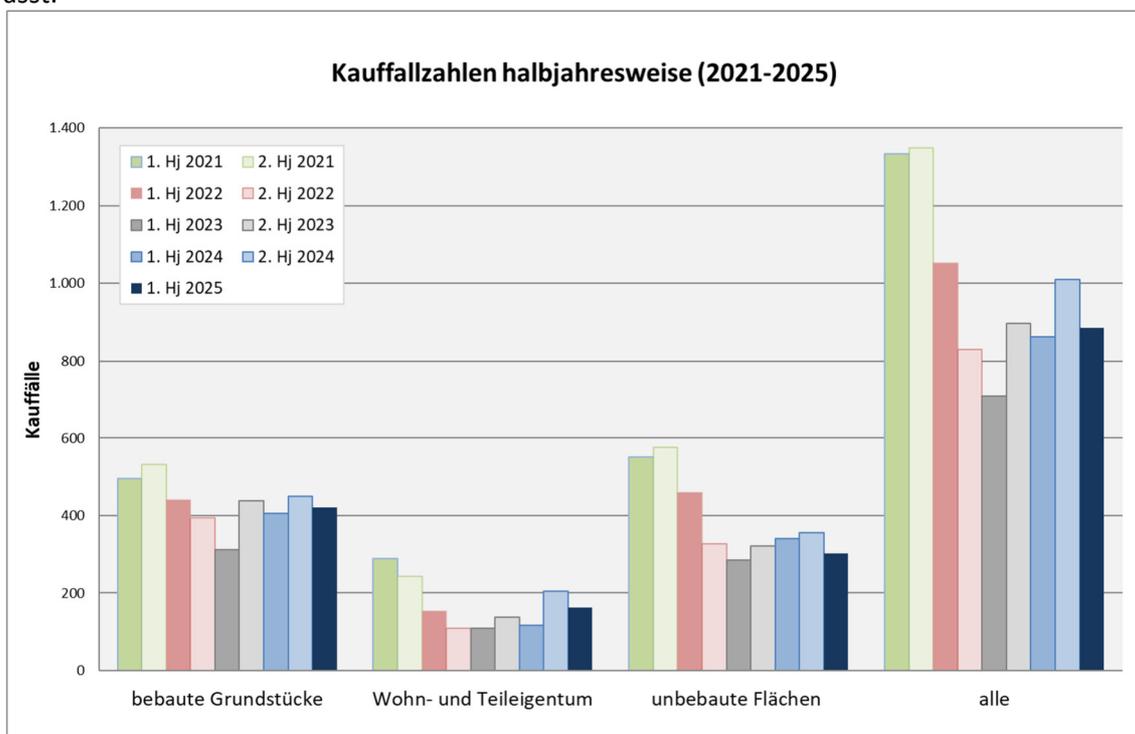


# MARKT-REPORT Barnim

## I. Halbjahr 2025

Der Report gibt für das I. Halbjahr 2025 eine Orientierung zu Entwicklungen auf dem Barnimer Immobilienmarkt an. Bitte beachten Sie, dass es sich hier um **vorläufige Aussagen** (Stand 14.08.2025) handelt. Gegebenenfalls können sich aufgrund nachträglich eingehender Kaufverträge und Nacherfassungen durch Käuferbefragungen Änderungen ergeben.

Für den Zeitraum 1. Januar 2025 bis 30. Juni 2025 wurden **885 Kauffälle** in der Kaufpreissammlung erfasst.

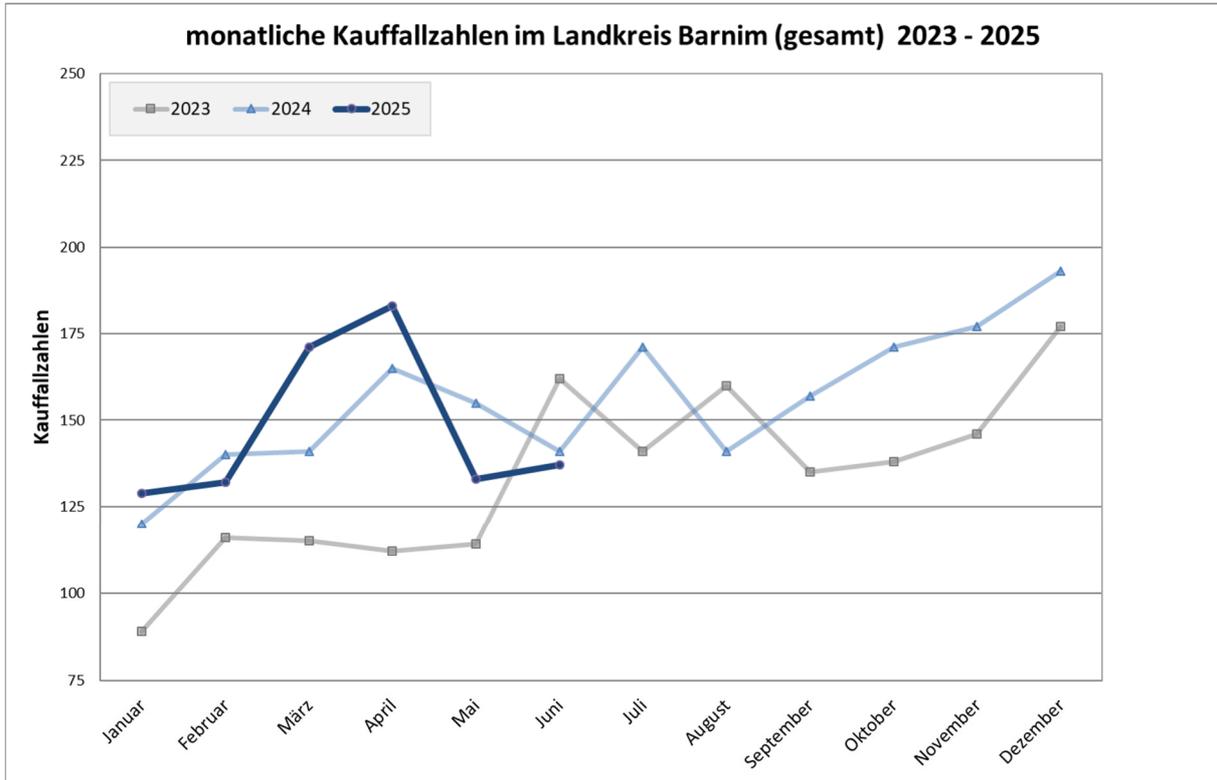


Gegenüber dem Halbjahr 1. Juli 2024 bis 31. Dezember 2024 sind die Kauffallzahlen um rund 10 Prozent, der Flächenumsatz um rund 25 Prozent und der Geldumsatz um rund 35 Prozent gesunken.

Grundstücksarten	Kauffallanzahl			Geldumsatz [Mio]			Flächenumsatz [ha]		
	1. Hj. 2024	2. Hj. 2024	1. Hj. 2025	1. Hj. 2024	2. Hj. 2024	1. Hj. 2025	1. Hj. 2024	2. Hj. 2024	1. Hj. 2025
unbebaute Grundstücke	201	209	199	52	45	36	44	26	19
bebaute Grundstücke	405	450	420	152	180	161	59	105	48
Wohnungs-/ Teileigentum	117	205	162	24	65	28	-	-	-
land-/ forstwirtschaftliche Flächen	102	96	73	6	6	4	450	483	325
Gemeinbedarfsflächen	12	20	12	0,1	0,3	0,2	2	2	2
sonstige Flächen	25	30	19	4	1	1	76	13	18
<b>Summe</b>	<b>862</b>	<b>1.010</b>	<b>885</b>	<b>238</b>	<b>297</b>	<b>230</b>	<b>631</b>	<b>629</b>	<b>412</b>

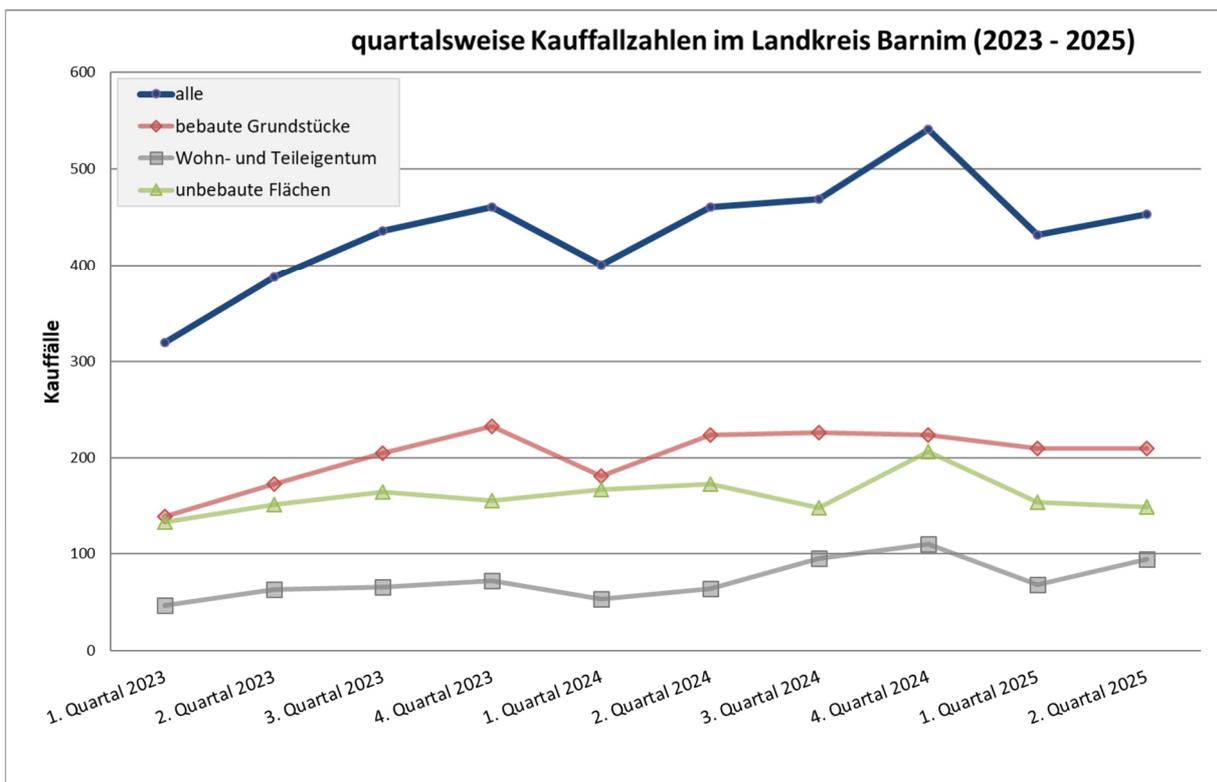
Bei allen Grundstücksarten sind **Rückgänge** der Kaufverträge gegenüber dem 2. Halbjahr 2024 zu verzeichnen.

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



Die **Umsätze** im 1. Halbjahr 2025 sind gegenüber den **1. Halbjahren der Vorjahre leicht gestiegen**. Im Vergleich zum **2. Halbjahr 2024** um **rund 10 Prozent gesunken**

**Vertragsvorgänge seit 2023 nach Grundstücksarten**



**unbebaute Grundstücke**

Grundstücksarten	Kauffallanzahl		
	1. Hj. 2024	2. Hj. 2024	1. Hj. 2025
Wohnbauland	177	179	177
gewerbliche Bauflächen	12	10	9
sonstiges Bauland	12	20	13
<b>Summe</b>	<b>201</b>	<b>209</b>	<b>199</b>

Die Verkaufszahlen unbebauter Bauflächen sind im 1. Halbjahr 2025 gegenüber dem Vorjahreszeitraum (1. Halbjahr 2024) nahezu gleich geblieben.

Grundstücksarten	Anzahl der Kauffälle		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	169	84,9	132	71,1	274	76,2
Geschosswohnungsbau	8	4,0	8	4,5	14	3,9
		-27,3		-94,1		-93,7
Summe Wohnbauland	177	88,9	140	75,6	288	80,0
		0,0		-59,0		-41,6
Geschäftliche Nutzung	0	0,0				
		0,0				
Gewerbliche Nutzung	9	4,5	33	17,6	61	17,0
		-25,0		-58,4		273,1
Summe gewerbl. Bauflächen	9	4,5	33	17,6	61	17,0
		-25,0		-58,4		273,1
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	0	0,0				
		0,0				
Sonstige Nutzung	13	6,5	13	6,8	10	2,9
		8,3		-32,6		92,0
Summe sonst. Bauland	13	6,5	13	6,8	10	2,9
		8,3		-32,6		92,0
<b>Gesamtsumme</b>	<b>199</b>	<b>100,0</b>	<b>186</b>	<b>100,0</b>	<b>359</b>	<b>100,0</b>
		<b>-1,0</b>		<b>-57,8</b>		<b>-30,1</b>

\* Veränderung zum Vorjahr in % (= 1. Halbjahr 2024)

quartalsweise Preisentwicklung 1.Quartal 2024 - 2. Quartal 2025

Baugrundstücke (individueller Wohnungsbau)							
Berliner Umland							
Daten	2024				2024 gesamt BU	2025	
	1. Quartal 2024	2. Quartal 2024	3. Quartal 2024	4. Quartal 2024		1. Quartal 2025	2. Quartal 2025
	BU	BU	BU	BU		BU	BU
KF-Anzahl	35	39	34	43	151	43	44
Ø Datum	17.2.24	22.5.24	18.8.24	21.11.24	12.7.24	24.2.25	14.5.25
Ø Kaufpreis [€]	247.000	207.000	219.000	210.000	220.000	191.000	218.000
Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	860	730	750	740	770	750	770
Ø Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	330	300	330	310	320	290	310
<b>Ø Kaufpreis [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>290</b>	<b>300</b>	<b>270</b>	<b>290</b>
Entwicklung KP/ BRW	91%	100%	91%	94%	94%	93%	94%

Baugrundstücke (individueller Wohnungsbau)							
weiterer Metropolitanraum							
Daten	2024				2024 gesamt wMr	2025	
	1. Quartal 2024	2. Quartal 2024	3. Quartal 2024	4. Quartal 2024		1. Quartal 2025	2. Quartal 2025
	wMr	wMr	wMr	wMr		wMr	wMr
KF-Anzahl	10	8	10	12	40	13	9
Ø Datum	10.2.24	29.4.24	11.8.24	16.11.24	4.7.24	24.2.25	4.6.25
Ø Kaufpreis [€]	128.000	103.000	101.000	87.000	104.000	80.000	121.000
Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	880	690	700	730	750	760	830
Ø Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	150	130	120	100	120	110	130
<b>Ø Kaufpreis [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>140</b>	<b>120</b>	<b>140</b>	<b>120</b>	<b>150</b>
Entwicklung KP/ BRW	100%	115%	117%	120%	117%	109%	115%

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**

Aufgrund der geringen Kauffallzahlen im ersten Halbjahr 2025 werden keine Wertentwicklungen für Acker- und Grünland sowie Waldflächen angegeben.

Grundstücksarten	Kauffallanzahl		
	1. Hj. 2024	2. Hj. 2024	1. Hj. 2025
Ackerland	21	24	14
Grünland	7	11	2
Wald	13	9	3

**bebaute Grundstücke**

Grundstücksarten	Kauffallanzahl		
	1. Hj. 2024	2. Hj. 2024	1. Hj. 2025
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	252	263	237
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	82	81	84
Mehrfamilienhäuser	15	31	20
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	9	12	16
Wochenendhäuser	31	49	51
Bauernhäuser	3	0	0
sonstige Gebäude	13	14	12
<b>Summe</b>	<b>405</b>	<b>450</b>	<b>420</b>

Der Markt der bebauten Grundstücke wird im 1. Halbjahr 2025 weiterhin von Verkäufen im Bereich der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser (56 Prozent) dominiert. Im Segment der Doppelhaushälften und Reihenhäuser wurden 20 Prozent ermittelt.

Die Kauffallzahlen sind gegenüber dem 1. Halbjahr 2024 für freistehende **Ein- und Zweifamilienhäuser um 6 Prozent gesunken** und für **Doppelhaushälften und Reihenhäuser um 2 Prozent leicht gestiegen**. Insbesondere weisen Wohn- und Geschäftshäuser sowie Wochenendhäuser eine erhöhte Nachfrage auf.

Gebäudearten	Anzahl der Kauffälle		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	237	56,4 -6,0	241	50,1 -31,8	895	55,7 -3,8
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	84	20,0 2,4	45	9,3 -16,6	335	20,8 31,1
Mehrfamilienhäuser	20	4,8 33,3	34	7,2 -17,1	93	5,8 18,2
Wohn- und Bürogebäude	16	3,8 77,8	58	12,1 56,0	165	10,3 -14,9
Wochenendhäuser	51	12,1 64,5	51	10,6 127,6	60	3,8 84,5
Bauernhäuser	0	0,0 -100,0		0,0 0,0		0,0 0,0
Sonstige Gebäude	12	2,9 -7,7	51	10,7 -39,0	58	3,6 96,6
übrige bebaute Objekte (Wochenend-/ Bauernhäuser, Sonstige)	63	15,0 34,0	102	21,2 -5,7	119	7,4 85,1
<b>Gesamtsumme</b>	<b>420</b>	<b>100,0</b> <b>3,7</b>	<b>480</b>	<b>100,0</b> <b>-19,1</b>	<b>1.608</b>	<b>100,0</b> <b>5,5</b>

\* Veränderung zum Vorjahr in % (= 1. Halbjahr 2024 )

quartalsweise Preisentwicklung 1.Quartal 2024 - 2. Quartal 2025

bebaute Grundstücke (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)

**Berliner Umland**

Daten	2024				2024 gesamt BU	2025	
	1. Quartal 2024	2. Quartal 2024	3. Quartal 2024	4. Quartal 2024		1. Quartal 2025	2. Quartal 2025
	BU	BU	BU	BU		BU	BU
KF-Anzahl	39	43	40	43	165	47	45
Ø Datum	15.2.24	18.5.24	12.8.24	15.11.24	2.7.24	20.2.25	16.5.25
Ø normierter Kaufpreis [€]	<b>419.000</b>	<b>404.000</b>	<b>430.000</b>	<b>410.000</b>	<b>420.000</b>	<b>390.000</b>	<b>437.000</b>
Ø Wohnfläche (WOFL) [m <sup>2</sup> ]	120	120	120	120	120	120	120
Ø Baujahr	1983	1987	1980	1977	1983	1978	1982
Ø norm. KP/ WOFL [€/m <sup>2</sup> ]	<b>3.580</b>	<b>3.420</b>	<b>3.520</b>	<b>3.500</b>	<b>3.530</b>	<b>3.380</b>	<b>3.610</b>
Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	710	780	800	770	770	790	810

bebaute Grundstücke (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)

**weiterer Metropolitanraum**

Daten	2024				2024 gesamt wMR	2025	
	1. Quartal 2024	2. Quartal 2024	3. Quartal 2024	4. Quartal 2024		1. Quartal 2025	2. Quartal 2025
	wMR	wMR	wMR	wMR		wMR	wMR
KF-Anzahl	18	25	25	16	85	18	26
Ø Datum	22.2.24	21.5.24	17.8.24	1.11.24	30.6.24	18.2.25	19.5.25
Ø normierter Kaufpreis [€]	<b>262.000</b>	<b>280.000</b>	<b>264.000</b>	<b>305.000</b>	<b>278.000</b>	<b>304.000</b>	<b>291.000</b>
Ø Wohnfläche (WOFL) [m <sup>2</sup> ]	120	120	120	120	120	130	130
Ø Baujahr	1971	1947	1.942	1966	1955	1967	1956
Ø norm. KP/ WOFL [€/m <sup>2</sup> ]	<b>2.230</b>	<b>2.390</b>	<b>2.240</b>	<b>2.730</b>	<b>2.400</b>	<b>2.360</b>	<b>2.370</b>
Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	970	980	1.000	940	970	900	890

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

quartalsweise Preisentwicklung 1.Quartal 2024 - 2. Quartal 2025

bebaute Grundstücke (Doppelhaushälften und Reihenhäuser)

**Berliner Umland**

Daten	2024				2024 gesamt	2025	
	1. Quartal 2024	2. Quartal 2024	3. Quartal 2024	4. Quartal 2024		1. Quartal 2025	2. Quartal 2025
	BU	BU	BU	BU	BU	BU	BU
KF-Anzahl	11	16	15	11	52	16	13
Ø Datum	20.2.24	16.5.24	14.8.24	30.11.24	2.7.24	16.2.25	1.5.25
Ø normierter Kaufpreis [€]	<b>387.000</b>	<b>373.000</b>	<b>377.000</b>	<b>326.000</b>	<b>371.000</b>	<b>357.000</b>	<b>334.000</b>
Ø Wohnfläche (WOFL) [m <sup>2</sup> ]	110	110	100	120	110	120	110
Ø Baujahr	1997	1981	1988	1978	1987	1982	1982
Ø norm. KP/ WOFL [€/m <sup>2</sup> ]	<b>3.510</b>	<b>3.460</b>	<b>3.670</b>	<b>2.900</b>	<b>3.460</b>	<b>3.160</b>	<b>3.110</b>
Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	280	470	380	420	390	310	370

bebaute Grundstücke (Doppelhaushälften und Reihenhäuser)

**weiterer Metropolitanraum**

Daten	2024				2024 gesamt	2025	
	1. Quartal 2024	2. Quartal 2024	3. Quartal 2024	4. Quartal 2024		1. Quartal 2025	2. Quartal 2025
	wMR	wMR	wMR	wMR	wMR	wMR	wMR
KF-Anzahl	10	5	9	7	31	8	2
Ø Datum	25.2.24	15.5.24	27.8.24	17.11.24	1.7.24	10.2.25	18.4.25
Ø normierter Kaufpreis [€]	<b>238.000</b>	<b>166.000</b>	<b>290.000</b>	<b>189.000</b>	<b>231.000</b>	<b>200.000</b>	<b>215.000</b>
Ø Wohnfläche (WOFL)[m <sup>2</sup> ]	120	110	120	110	110	100	110
Ø Baujahr	1947	1934	1955	1942	1946	1954	1938
Ø norm. KP/ WOFL [€/m <sup>2</sup> ]	<b>2.120</b>	<b>1.520</b>	<b>2.510</b>	<b>1.870</b>	<b>2.080</b>	<b>2.050</b>	<b>1.950</b>
Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	560	530	500	500	520	390	730

\* wegen der Kauffallanzahl geringe Aussagekraft

Selektionsansatz:

gewöhnlicher Geschäftsverkehr, Grundstücksgröße (BU= 100-1.000 m<sup>2</sup>)+(wMr = 100-1.500 m<sup>2</sup>), Wohnfläche 70-200 m<sup>2</sup>, kein Erstverkauf, Außenbereich und Wassergrundstück, ohne Erbbaurecht

## Wohnungs- und Teileigentum

Grundstücksarten	Kauffallanzahl		
	1. Hj. 2024	2. Hj. 2024	1. Hj. 2025
Erstverkauf Wohnungseigentum	24	84	16
Weiterverkauf Wohnungseigentum	80	107	95
Umwandlung in Wohnungseigentum	2	1	3
Erstverkauf Teileigentum	4	4	7
Weiterverkauf Teileigentum	7	9	41
<b>Summe</b>	<b>117</b>	<b>205</b>	<b>162</b>

Gegenüber dem Vorjahreszeitraum 1. Januar 2024 bis 30. Juni 2024 sind die Kauffallzahlen um **rund 38 Prozent** und der Geldumsatz um **rund 14 Prozent gestiegen**. Die Eigentumswohnungen werden überwiegend im Berliner Umland (**86 Prozent**) verkauft. Im Gegensatz zu den Eigentumswohnungen sind die Verkaufszahlen für Teileigentum **deutlich gestiegen**. Insbesondere liegt der Anstieg der Kauffallzahlen in der Registrierung von PKW-Stellplätzen begründet.

Vertragsart	Anzahl der Kauffälle		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr * (%)		Veränderung zum Vorjahr * (%)
Erstverkauf Wohnungseigentum	16	9,9 -33,3	65	23,4 -37,9
Weiterverkauf Wohnungseigentum	95	58,6 18,8	184	66,6 39,9
Umwandlung in Wohnungseigentum	3	1,9 50,0	9	3,2 314,7
Erstverkauf Teileigentum	7	4,3 75,0	1	0,4 10,5
Weiterverkauf Teileigentum	41	25,3 485,7	18	6,4 351,2
Summe Teileigentum	48	29,6 336,4	19	6,7 284,3
Summe Wohnungseigentum	114	70,4 7,5	257	93,3 8,3
<b>Gesamtsumme</b>	<b>162</b>	<b>100,0 38,5</b>	<b>276</b>	<b>100,0 13,8</b>

\* Veränderung zum Vorjahr in % (= 1. Halbjahr 2024 )

quartalsweise Preisentwicklung 1.Quartal 2024 - 2. Quartal 2025

Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)

**Berliner Umland**

(meist Basdorf, Bernau, Blumberg, Eiche, Ladeburg, Schwanebeck, Seefeld, Wandlitz, Zepernick)

Daten	2024				2024	2025	
	1. Quartal 2024	2. Quartal 2024	3. Quartal 2024	4. Quartal 2024	gesamt	1. Quartal 2025	2. Quartal 2025
	BU	BU	BU	BU	BU	BU	BU
KF-Anzahl	22	24	21	32	96	19	27
Ø Datum	18.2.24	7.5.24	30.7.24	20.11.23	11.7.24	16.2.25	16.5.25
Ø Wohnfläche (WOFL) [m <sup>2</sup> ]	70	60	70	60	70	60	70
Ø Baujahr	1996	1997	1997	1996	1996	1996	1996
Ø norm. KP/ WOFL [€/m <sup>2</sup> ]	<b>2.370</b>	<b>2.430</b>	<b>2.430</b>	<b>2.510</b>	<b>2.400</b>	<b>2.410</b>	<b>2.500</b>

Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)

**weiterer Metropolitanraum**

(überwiegend Eberswalde, Finowfurt, Joachimsthal, ohne Altenhof)

Daten	2024				2024	2025	
	1. Quartal 2024	2. Quartal 2024	3. Quartal 2024	4. Quartal 2024	gesamt	1. Quartal 2025	2. Quartal 2025
	wMR	wMR	wMR	wMR	wMR	wMR	wMR
KF-Anzahl	2	4	3	4	13	2	4
Ø Datum	4.2.24	29.4.24	26.7.24	25.11.24	10.7.24	15.2.25	13.5.25
Ø Wohnfläche (WOFL) [m <sup>2</sup> ]	60	70	70	70	70	70	90
Ø Baujahr	1996	1995	1995	1996	1995	1996	1995
Ø norm. KP/ WOFL [€/m <sup>2</sup> ]	<b>1.330</b>	<b>1.530</b>	<b>1.980</b>	<b>1.760</b>	<b>1.670</b>	<b>1.800</b>	<b>1.560</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

Hinweis zu den quartalsweisen Darstellungen: Statistische Ausreißertests in den jeweiligen Untersuchungszeiträumen führen zu differenzierte Summenbildungen der jährlichen Kauffallzahlen, d.h. die Gesamtanzahl ist nicht immer identisch mit der Jahressumme der quartalsweisen Kauffallzahlen.

Stand: 14.08.2025