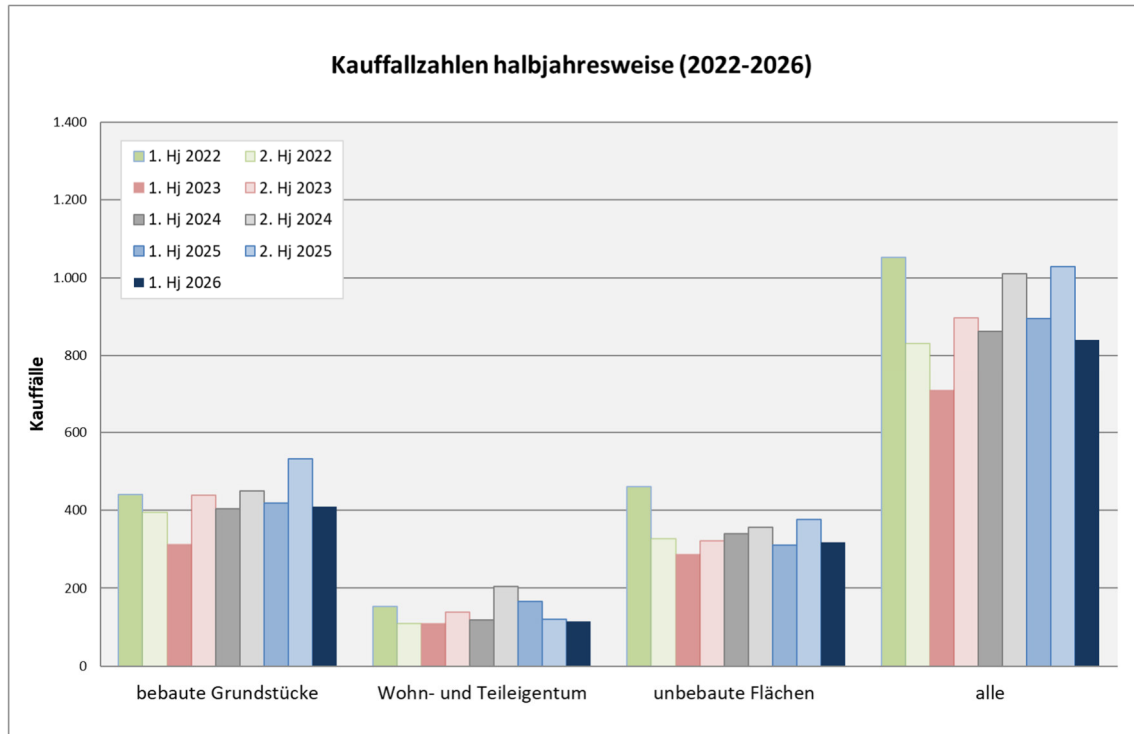


MARKT-REPORT Barnim

I. Halbjahr 2026

Der Report gibt für das I. Halbjahr 2026 eine Orientierung zu Entwicklungen auf dem Barnimer Immobilienmarkt an. Bitte beachten Sie, dass es sich hier um **vorläufige Aussagen** (Stand 17.09.2026) handelt. Gegebenenfalls können sich aufgrund nachträglich eingehender Kaufverträge und Nacherfassungen durch Käuferbefragungen Änderungen ergeben.

Für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2026 wurden **840 Kauffälle** in der Kaufpreissammlung erfasst.

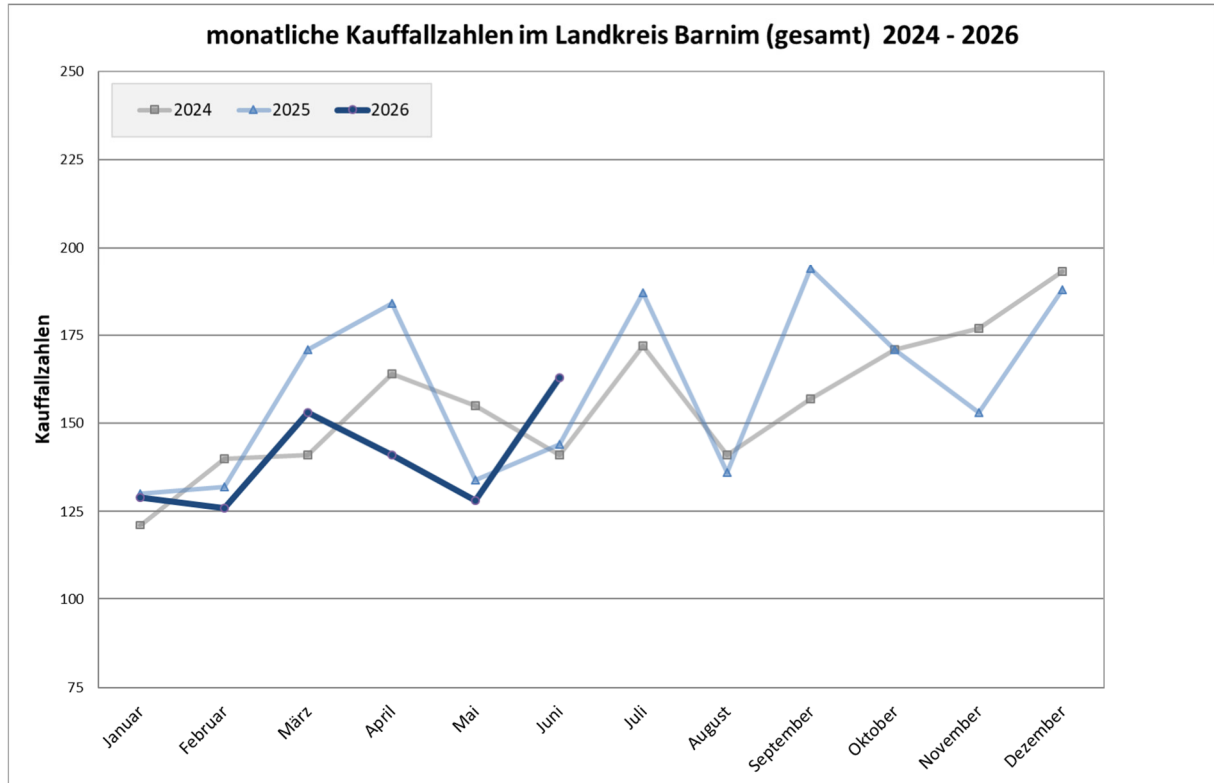


Gegenüber dem Halbjahr 1. Juli 2025 bis 31. Dezember 2025 sind die Kauffallzahlen um rund 18 Prozent und der Flächenumsatz um rund 12 Prozent gesunken. Der Geldumsatz ist hingegen um rund 9 Prozent gestiegen.

Grundstücksarten	Kaufallanzahl			Geldumsatz [Mio]			Flächenumsatz [ha]		
	1. Hj. 2025	2. Hj. 2025	1. Hj. 2026	1. Hj. 2025	2. Hj. 2025	1. Hj. 2026	1. Hj. 2025	2. Hj. 2025	1. Hj. 2026
unbebaute Grundstücke	204	229	187	36	36	33	19	49	18
bebaute Grundstücke	419	532	409	155	203	238	48	82	74
Wohnungs-/ Teileigentum	165	121	114	28	28	22	-	-	-
land-/ forstwirtschaftliche Flächen	73	96	90	4	5	6	324	423	462
Gemeinbedarfsflächen	12	22	20	0,6	0,3	0,1	3	5	3
sonstige Flächen	22	29	20	1	2	1	23	90	14
Summe	895	1.029	840	225	274	300	417	649	571

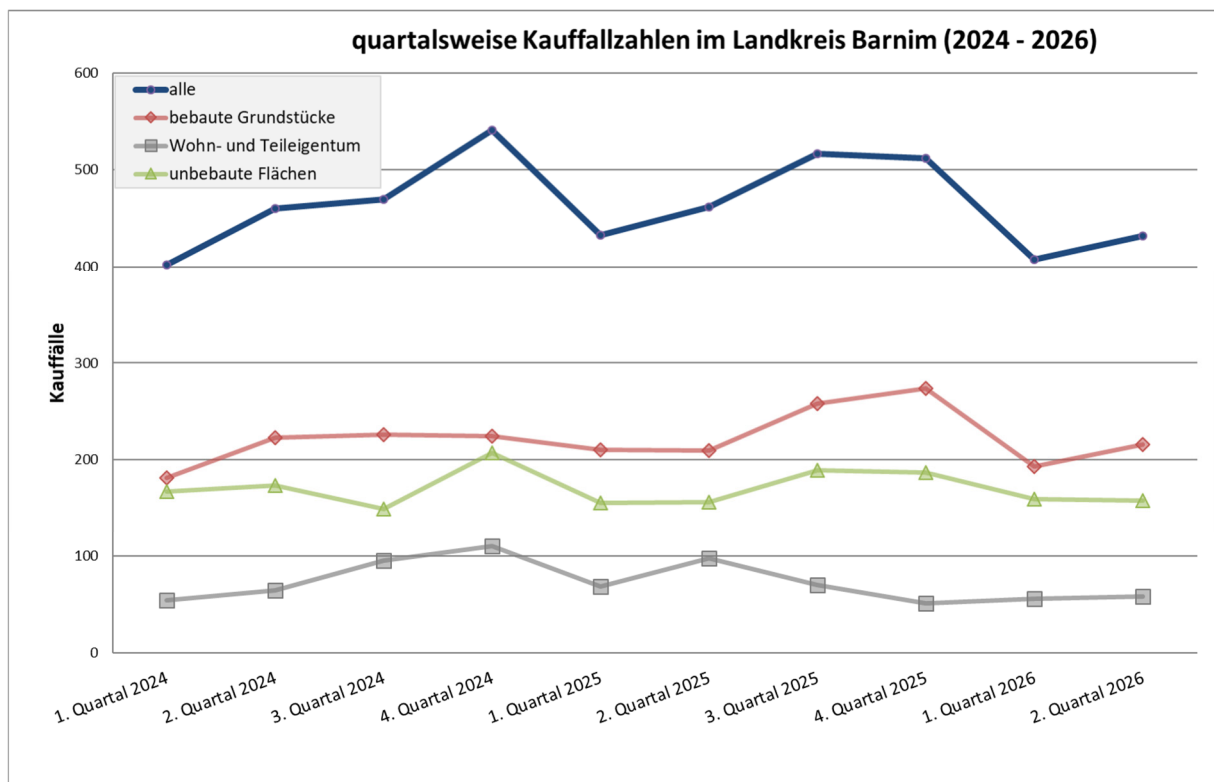
Bei allen Grundstücksarten sind **Rückgänge** der Kaufverträge gegenüber dem 2. Halbjahr 2025 zu verzeichnen.

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



Die **Umsätze** im 1. Halbjahr 2026 sind gegenüber **den 1. Halbjahren der Vorjahre meist leicht gesunken**. Im Vergleich zum **2. Halbjahr 2025** um **rund 15 Prozent gesunken**

Vertragsvorgänge seit 2024 nach Grundstücksarten



unbebaute Grundstücke

Grundstücksarten	Kauffallanzahl		
	1. Hj. 2025	2. Hj. 2025	1. Hj. 2026
Wohnbauland	179	198	163
gewerbliche Bauflächen	10	9	8
sonstiges Bauland	15	22	16
Summe	204	229	187

Die **Verkaufszahlen unbebauter Bauflächen** sind im 1. Halbjahr 2026 gegenüber dem Vorjahreszeitraum (1. Halbjahr 2025) in Summe um rund **8 Prozent zurückgegangen**.

Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Individueller Wohnungsbau	151	80,7 -11,7	128	70,5 -2,1	287	86,0 2,8
Geschosswohnungsbau	12	6,4 50,0	16	8,6 269,6	18	5,3 116,1
Summe Wohnbauland	163	87,2 -8,9	144	79,1 6,4	304	91,2 6,0
Geschäftliche Nutzung	0	0,0 0,0				
Gewerbliche Nutzung	8	4,3 -20,0	12	6,7 -63,5	20	6,1 -67,0
Summe gewerbl. Bauflächen	8	4,3 -20,0	12	6,7 -63,5	20	6,1 -67,0
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	1	0,5 0,0	0,55	0,3 -95,5	0,08	0,0 -96,7
Sonstige Nutzung	15	8,0 7,1	25	13,9 79,3	9	2,6 -17,6
Summe sonst. Bauland	16	8,6 6,7	26	14,2 -1,7	9	2,7 -32,7
Gesamtsumme	187	100,0 -8,3	181	100,0 -6,6	334	100,0 -7,9

* Veränderung zum Vorjahr in % (= 1. Halbjahr 2025)

quartalsweise Preisentwicklung 1.Quartal 2025 - 2. Quartal 2026**Baugrundstücke (individueller Wohnungsbau)****Berliner Umland**

Daten	2025				2025 gesamt BU	2026	
	1. Quartal 2025	2. Quartal 2025	3. Quartal 2025	4. Quartal 2025		1. Quartal 2026	2. Quartal 2026
	BU	BU	BU	BU		BU	BU
KF-Anzahl	43	42	41	44	168	43	48
Ø Datum	25.2.25	13.5.25	15.8.25	15.11.25	2.7.25	20.2.26	17.5.26
Ø Kaufpreis [€]	196.000	224.000	227.000	203.000	214.000	221.000	233.000
Ø Grundstücksfläche [m²]	750	760	710	770	750	720	840
Ø Bodenrichtwert [€/m²]	290	300	320	290	300	320	300
Ø Kaufpreis [€/m²]	270	300	330	270	300	320	280
Entwicklung KP/ BRW	93%	100%	103%	93%	100%	100%	93%

Baugrundstücke (individueller Wohnungsbau)**weiterer Metropolitanraum**

Daten	2025				2025 gesamt wMr	2026	
	1. Quartal 2025	2. Quartal 2025	3. Quartal 2025	4. Quartal 2025		1. Quartal 2026	2. Quartal 2026
	wMr	wMr	wMr	wMr		wMr	wMr
KF-Anzahl	14	12	20	25	71	9	13
Ø Datum	26.2.25	3.6.25	18.8.25	21.11.25	4.8.25	14.2.26	20.5.26
Ø Kaufpreis [€]	77.000	126.000	120.000	112.000	110.000	126.000	134.000
Ø Grundstücksfläche [m²]	750	900	830	750	800	860	830
Ø Bodenrichtwert [€/m²]	100	140	120	130	120	160	140
Ø Kaufpreis [€/m²]	110	140	150	150	140	160	160
Entwicklung KP/ BRW	110%	100%	125%	115%	117%	100%	114%

Selektionsansatz:

gewöhnlicher Geschäftsverkehr, selbständige und zusammengesetzte Flächen,
Grundstücksgröße 100-1.500 m², 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 2026 werden keine Wertentwicklungen für Acker- und Grünland sowie Waldflächen angegeben.

Grundstücksarten	Kauffallanzahl		
	1. Hj. 2025	2. Hj. 2025	1. Hj. 2026
Ackerland	14	26	8
Grünland	2	9	10
Wald	3	10	18

bebaute Grundstücke

Grundstücksarten	Kauffallanzahl		
	1. Hj. 2025	2. Hj. 2025	1. Hj. 2026
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	231	291	245
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	92	114	65
Mehrfamilienhäuser	21	38	28
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	15	13	13
Wochenendhäuser	49	56	44
Bauernhäuser	0	0	1
sonstige Gebäude	11	20	13
Summe	419	532	409

Der Markt der bebauten Grundstücke wird im 1. Halbjahr 2026 weiterhin von Verkäufen im Bereich der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser mit 59 Prozent dominiert. Im Segment der Doppelhaushälften und Reihenhäuser wurden 16 Prozent ermittelt.

Die Kauffallzahlen sind gegenüber dem 1. Halbjahr 2025 für freistehende **Ein- und Zweifamilienhäuser um 6 Prozent gestiegen** und für **Doppelhaushälften und Reihenhäuser um rund 30 Prozent gesunken**. Insbesondere weisen Mehrfamilienhäuser eine erhöhte Nachfrage auf.

Gebäudearten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	245	59,9 6,1	319	43,4 38,1	967	40,7 10,0
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	65	15,9 -29,3	47	6,4 -7,1	207	8,7 -32,9
Mehrfamilienhäuser	28	6,8 33,3	69	9,3 95,4	527	22,2 441,6
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	13	3,2 -13,3	192	26,2 234,7	562	23,7 248,8
Wochenendhäuser	44	10,8 -10,2	58	7,9 16,9	39	1,6 -21,6
Bauernhäuser	1	0,2 0,0	8	1,0 0,0	10	0,4 0,0
Sonstige Gebäude	13	3,2 18,2	43	5,8 -15,2	64	2,7 12,8
übrige bebaute Objekte (Wochenend-/Bauernhäuser, sonst. Gebäude)	58	14,2 -3,3	109	14,8 8,4	113	4,7 6,5
Gesamtsumme	409	100,0 -2,4	736	100,0 55,0	2.376	100,0 53,1

* Veränderung zum Vorjahr in % (= 1. Halbjahr 2025)

quartalsweise Preisentwicklung 1.Quartal 2025 - 2. Quartal 2026**bebaute Grundstücke (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)****Berliner Umland**

Daten	2025				2025 gesamt BU	2026	
	1. Quartal 2025	2. Quartal 2025	3. Quartal 2025	4. Quartal 2025		1. Quartal 2026	2. Quartal 2026
	BU	BU	BU	BU		BU	BU
KF-Anzahl	47	47	47	60	203	48	60
Ø Datum	19.2.25	16.5.25	13.8.25	22.11.25	12.7.25	16.2.26	18.5.26
Ø normierter Kaufpreis [€]	388.000	448.000	404.000	426.000	417.000	410.000	437.000
Ø Wohnfläche (WOFL) [m²]	120	120	120	130	120	120	120
Ø Baujahr	1979	1983	1978	1984	1981	1985	1983
Ø norm. KP/ WOFL [€/m²]	3.300	3.700	3.480	3.460	3.480	3.360	3.670
Ø rentierliche Grdst.fläche [m²]	670	670	690	750	700	620	690

bebaute Grundstücke (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)**weiterer Metropolitanraum**

Daten	2025				2025 gesamt wMR	2026	
	1. Quartal 2025	2. Quartal 2025	3. Quartal 2025	4. Quartal 2025		1. Quartal 2026	2. Quartal 2026
	wMR	wMR	wMR	wMR		wMR	wMR
KF-Anzahl	17	27	22	35	100	19	16
Ø Datum	21.2.25	20.5.25	11.8.25	12.11.25	24.7.25	23.2.26	12.5.26
Ø normierter Kaufpreis [€]	318.000	287.000	301.000	283.000	297.000	298.000	227.000
Ø Wohnfläche (WOFL) [m²]	130	130	120	120	120	120	110
Ø Baujahr	1968	1951	1.961	1964	1962	1983	1953
Ø norm. KP/ WOFL [€/m²]	2.500	2.350	2.570	2.500	2.500	2.600	2.070
Ø rentierliche Grdst.fläche [m²]	760	780	860	790	800	860	820

Selektionsansatz:

gewöhnlicher Geschäftsverkehr,
 Grundstücksgröße (BU= 100-1.500 m²)+(wMr = 100-2.000 m²),
 Wohnfläche 70-200 m², kein Erstverkauf, Außenbereich und Wassergrundstück,
 normierter Kaufpreis = in der Regel Kaufpreis abzüglich besonderer
 objektspezifischer Grundstücksmerkmale (bei Eigentumswohnungen z.B.
 Stellplatz, Einbauküche, Kamin, etc.; bei bebauten Grundstücken z.B. besondere
 Ausstattungen und selbständig verwertbare Grundstücksteilflächen)

quartalsweise Preisentwicklung 1.Quartal 2025 - 2. Quartal 2026**bebaute Grundstücke (Doppelhaushälften und Reihenhäuser)****Berliner Umland**

Daten	2025				2025 gesamt	2026	
	1. Quartal 2025	2. Quartal 2025	3. Quartal 2025	4. Quartal 2025		1. Quartal 2026	2. Quartal 2026
	BU	BU	BU	BU		BU	BU
KF-Anzahl	16	15	13	14	58	8	12
Ø Datum	16.2.25	4.5.25	13.8.25	13.11.25	20.6.25	6.3.26	21.5.26
Ø normierter Kaufpreis [€]	354.000	356.000	391.000	405.000	380.000	388.000	372.000
Ø Wohnfläche (WOFL) [m²]	120	110	110	120	110	120	120
Ø Baujahr	1982	1984	1994	1993	1989	2003	1996
Ø norm. KP/ WOFL [€/m²]	3.040	3.250	3.740	3.540	3.440	3.170	3.350
Ø rentierliche Grdst.fläche [m²]	320	380	320	330	330	360	430

bebaute Grundstücke (Doppelhaushälften und Reihenhäuser)**weiterer Metropolenraum**

Daten	2025				2025 gesamt	2026	
	1. Quartal 2025	2. Quartal 2025	3. Quartal 2025	4. Quartal 2025		1. Quartal 2026	2. Quartal 2026
	wMR	wMR	wMR	wMR		wMR	wMR
KF-Anzahl	12	3	12	18	41	7	10
Ø Datum	7.2.25	21.4.25	22.8.25	21.11.25	24.7.25	10.2.26	22.5.26
Ø normierter Kaufpreis [€]	210.000	218.000	265.000	202.000	220.000	272.000	210.000
Ø Wohnfläche (WOFL)[m²]	100	110	120	100	110	110	120
Ø Baujahr	1953	1937	1963	1946	1952	1951	1958
Ø norm. KP/ WOFL [€/m²]	2.020	1.990	2.250	2.070	2.110	2.410	1.810
Ø rentierliche Grdst.fläche [m²]	440	590	430	560	510	550	640

* wegen der Kauffallanzahl geringe Aussagekraft

Selektionsansatz:

gewöhnlicher Geschäftsverkehr,
 Grundstücksgröße (BU= 100-1.000 m²)+(wMr = 100-1.500 m²),
 Wohnfläche 70-200 m², kein Erstverkauf, Außenbereich und Wassergrundstück,
 normierter Kaufpreis = in der Regel Kaufpreis abzüglich besonderer
 objektspezifischer Grundstücksmerkmale (bei Eigentumswohnungen z.B.
 Stellplatz, Einbauküche, Kamin, etc.; bei bebauten Grundstücken z.B. besondere
 Ausstattungen und selbständig verwertbare Grundstücksteilflächen)

Wohnungs- und Teileigentum

Grundstücksarten	Kauffallanzahl		
	1. Hj. 2025	2. Hj. 2025	1. Hj. 2026
Erstverkauf Wohnungseigentum	18	15	9
Weiterverkauf Wohnungseigentum	95	89	94
Umwandlung in Wohnungseigentum	3	2	0
Erstverkauf Teileigentum	8	6	3
Weiterverkauf Teileigentum	41	9	8
Summe	165	121	114

Gegenüber dem Vorjahreszeitraum 1. Januar 2025 bis 30. Juni 2025 sind die Kauffallzahlen um **rund 31 Prozent** und der Geldumsatz um **rund 20 Prozent gesunken**. Die Eigentumswohnungen werden überwiegend im Berliner Umland (77 Prozent) verkauft.

Vertragsart	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Erstverkauf Wohnungseigentum	9	7,9 -50,0	32	14,2 -55,5
Weiterverkauf Wohnungseigentum	94	82,5 -1,1	182	82,0 1,2
Umwandlung in Wohnungseigentum	0	0,0	0,00	0,0
Erstverkauf Teileigentum	3	2,6 -62,5	0,60	0,3 -52,0
Weiterverkauf Teileigentum	8	7,0 -80,5	8	3,6 -54,5
Summe Teileigentum	11	9,6 -77,6	9	3,9 -54,4
Summe Wohnungs-/Bruchteilseigentum	103	90,4 -11,2	214	96,1 -17,7
Gesamtsumme	114	100,0 -30,9	222	100,0 -20,2

* Veränderung zum Vorjahr in % (= 1. Halbjahr 2025)

quartalsweise Preisentwicklung 1.Quartal 2025 - 2. Quartal 2026**Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)****Berliner Umland**

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

Daten	2025				2025 gesamt	2026	
	1. Quartal 2025	2. Quartal 2025	3. Quartal 2025	4. Quartal 2025		1. Quartal 2026	2. Quartal 2026
	BU	BU	BU	BU		BU	BU
KF-Anzahl	20	27	24	17	83	23	26
Ø Datum	17.2.25	15.5.25	18.8.25	17.11.25	25.6.25	13.2.26	21.5.26
Ø normierter Kaufpreis [€]	151.000	163.000	184.000	163.000	159.000	181.000	160.000
Ø Wohnfläche (WOFL) [m²]	60	70	70	60	60	70	60
Ø Baujahr	1996	1996	1997	1996	1996	1996	1996
Ø norm. KP/ WOFL [€/m²]	2.410	2.560	2.770	2.670	2.510	2.770	2.510

Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)**weiterer Metropolenraum**

(überwiegend Rüdnitz, Eberswalde, Finowfurt, Joachimsthal)

Daten	2025				2025 gesamt	2026	
	1. Quartal 2025	2. Quartal 2025	3. Quartal 2025	4. Quartal 2025		1. Quartal 2026	2. Quartal 2026
	wMR	wMR	wMR	wMR		wMR	wMR
KF-Anzahl	2	5	7	4	17	3	7
Ø Datum	15.2.25	7.5.25	19.8.25	7.11.25	24.7.25	4.2.26	11.5.26
Ø normierter Kaufpreis [€]	122.000	203.000	181.000	125.000	149.000	199.000	166.000
Ø Wohnfläche (WOFL) [m²]	70	90	90	70	80	80	80
Ø Baujahr	1996	1999	1999	1996	1997	1997	1998
Ø norm. KP/ WOFL [€/m²]	1.800	2.150	1.950	1.860	1.820	2.420	2.090

* wegen der Kauffallanzahl geringe Aussagekraft

Selektionsansatz:

gewöhnlicher Geschäftsverkehr, Wohnungen in MFH und WGH,
Wohnfläche 30-150 m², Baujahr > 1990, kein Wassergrundstück,
ohne Erbbaurecht
normierter Kaufpreis = in der Regel Kaufpreis abzüglich besonderer
objektspezifischer Grundstücksmerkmale (bei Eigentumswohnungen z.B.
Stellplatz, Einbauküche, Kamin, etc.; bei bebauten Grundstücken z.B. besondere
Ausstattungen und selbständig verwertbare Grundstücksteilflächen)

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: 17.09.2026