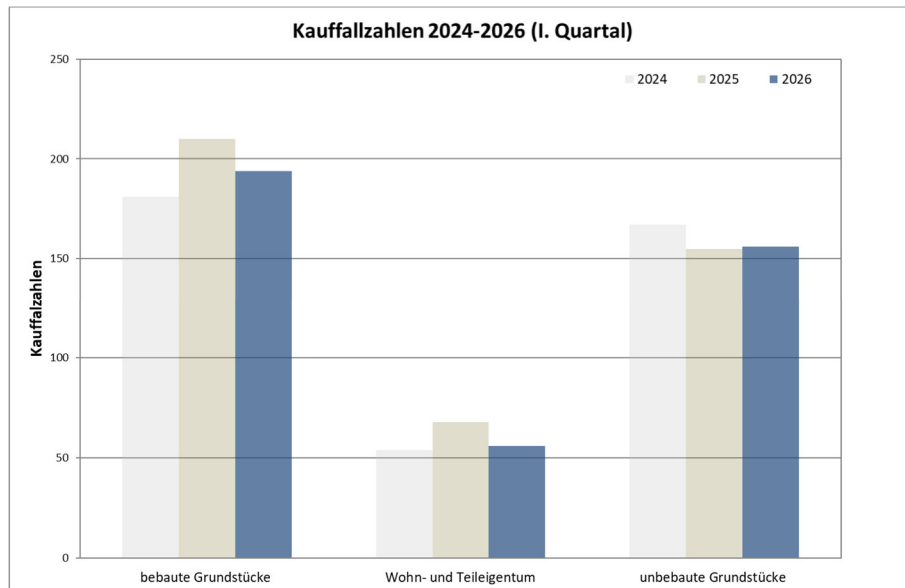


MARKT-REPORT Barnim

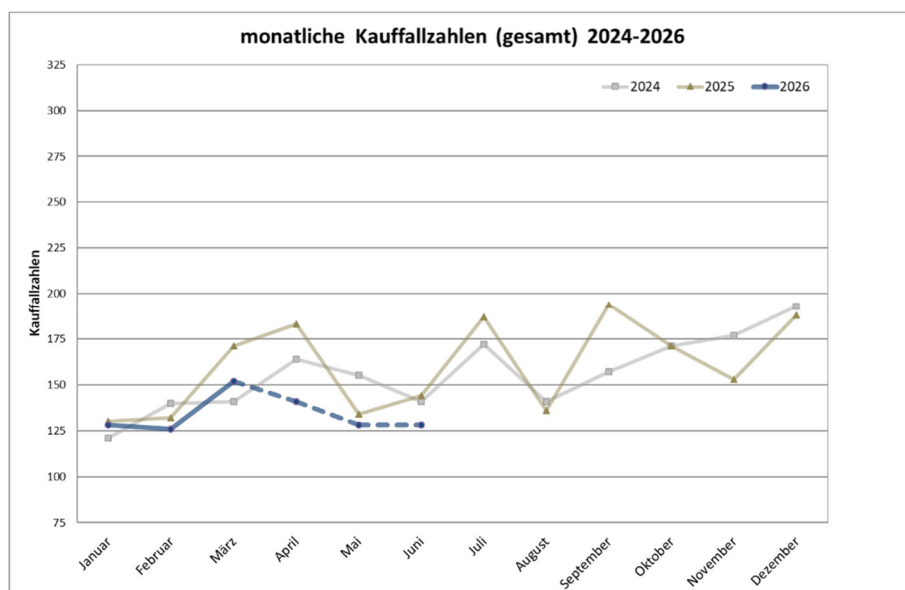
I. Quartal 2026

Der Report gibt für das I. Quartal 2026 eine erste Orientierung zum Barnimer Immobilienmarkt an. Bitte beachten Sie, dass es sich hier um eine **vorläufige Aussage** handelt. Gegebenenfalls können sich aufgrund nachträglich eingehender Kaufverträge und Nacherfassungen durch Käuferbefragungen Änderungen ergeben.

Für den Zeitraum **1. Januar 2026 bis 31. März 2026** wurden **406** notariell beurkundete **Kaufverträge** in der Kaufpreissammlung erfasst.



Gegenüber dem I. Quartal 2025 sind die Kauffallzahlen vom I. Quartal 2026 insgesamt um rund **6 Prozent gesunken**. Bei den bebauten Grundstücken ist ein Rückgang der Kaufvertragsabschlüsse um 8 Prozent und beim Wohn- und Teileigentum um 18 Prozent zu verzeichnen. Die Erwerbsvorgänge bei den unbebauten Flächen sind gegenüber dem Vorjahrszeitraum minimal um 1 Prozent gestiegen.



quartalsweise Preisentwicklungen im LK Barnim 2025 + 2026

Baugrundstücke (individueller Wohnungsbau)										
Berliner Umland										
Daten	2025				2025 gesamt BU	2026				2026 gesamt BU
	1. Quartal 2025	2. Quartal 2025	3. Quartal 2025	4. Quartal 2025		1. Quartal 2026	2. Quartal 2026	3. Quartal 2026	4. Quartal 2026	
	BU	BU	BU	BU		BU	BU	BU	BU	
KF-Anzahl	43	42	41	44	168	43				
Ø Datum	25.2.25	13.5.25	15.8.25	15.11.25	2.7.25	20.2.26				
Ø Kaufpreis [€]	196.000	224.000	227.000	203.000	214.000	219.000				
Ø Grundstücksfläche [m²]	750	760	710	770	750	720				
Ø Bodenrichtwert [€/m²]	290	300	320	290	300	320				
Ø Kaufpreis [€/m²]	270	300	330	270	300	310				
Entwicklung KP/ BRW	93%	100%	103%	93%	100%	97%				

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

Selektionsansatz: gewöhnlicher Geschäftsverkehr, selbständige und zusammengesetzte Flächen,
Grundstücksgröße 100-1.500 m², kein Außenbereich und Wassergrundstück, ohne Erbbaurecht

bebaute Grundstücke (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)

Berliner Umland

Daten	2025				2025 gesamt BU	2026				2026 gesamt BU
	1. Quartal 2025	2. Quartal 2025	3. Quartal 2025	4. Quartal 2025		1. Quartal 2026	2. Quartal 2026	3. Quartal 2026	4. Quartal 2026	
	BU	BU	BU	BU		BU	BU	BU	BU	
KF-Anzahl	47	47	48	60	204	49				
Ø Datum	19.2.25	16.5.25	13.8.25	22.11.25	12.7.25	16.2.26				
Ø normierter Kaufpreis [€]	388.000	448.000	398.000	427.000	415.000	404.000				
Ø Wohnfläche (WOFL) [m²]	120	120	120	130	120	120				
Ø Baujahr	1979	1983	1978	1983	1981	1985				
Ø norm. KP/ WOFL [€/m²]	3.300	3.700	3.420	3.480	3.480	3.290				
Ø rentierliche Grdst.fläche [m²]	670	670	690	750	700	620				

bebaute Grundstücke (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)

weiterer Metropolitanraum

Daten	2025				2025 gesamt wMR	2026				2026 gesamt wMR
	1. Quartal 2025	2. Quartal 2025	3. Quartal 2025	4. Quartal 2025		1. Quartal 2026	2. Quartal 2026	3. Quartal 2026	4. Quartal 2026	
	wMR	wMR	wMR	wMR		wMR	wMR	wMR	wMR	
KF-Anzahl	17	27	22	35	100	37				
Ø Datum	21.2.25	20.5.25	11.8.25	12.11.25	24.7.25	4.4.26				
Ø normierter Kaufpreis [€]	318.000	287.000	301.000	283.000	297.000	268.000				
Ø Wohnfläche (WOFL) [m²]	130	130	120	120	120	120				
Ø Baujahr	1968	1951	1.961	1964	1962	1971				
Ø norm. KP/ WOFL [€/m²]	2.500	2.350	2.570	2.500	2.500	2.380				
Ø rentierliche Grdst.fläche [m²]	760	780	860	790	800	840				

Selektionsansatz:

gewöhnlicher Geschäftsverkehr, Grundstücksgröße (BU= 100-1.500 m²)+(wMR = 100-2.000 m²),
Wohnfläche 70-200 m², kein Erstverkauf, Außenbereich und 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)

bebaute Grundstücke (Doppelhaushälften und Reihenhäuser)

Berliner Umland

Daten	2025				2025 gesamt	2026				2026 gesamt
	1. Quartal 2025	2. Quartal 2025	3. Quartal 2025	4. Quartal 2025		1. Quartal 2026	2. Quartal 2026	3. Quartal 2026	4. Quartal 2026	
	BU	BU	BU	BU		BU	BU	BU	BU	
KF-Anzahl	16	15	13	14	58	8				
Ø Datum	16.2.25	4.5.25	13.8.25	13.11.25	20.6.25	6.3.26				
Ø normierter Kaufpreis [€]	354.000	356.000	391.000	405.000	380.000	389.000				
Ø Wohnfläche (WOFL) [m²]	120	110	110	120	110	120				
Ø Baujahr	1982	1984	1994	1993	1989	2003				
Ø norm. KP/ WOFL [€/m²]	3.040	3.250	3.740	3.540	3.440	3.180				
Ø rentierliche Grdst.fläche [m²]	320	380	320	330	330	360				

bebaute Grundstücke (Doppelhaushälften und Reihenhäuser)

weiterer Metropolitanraum

Daten	2025				2025 gesamt	2026				2026 gesamt
	1. Quartal 2025	2. Quartal 2025	3. Quartal 2025	4. Quartal 2025		1. Quartal 2026	2. Quartal 2026	3. Quartal 2026	4. Quartal 2026	
	wMR	wMR	wMR	wMR		wMR	wMR	wMR	wMR	
KF-Anzahl	12	3	12	18	43	7				
Ø Datum	7.2.25	21.4.25	22.8.25	21.11.25	28.7.25	10.2.26				
Ø normierter Kaufpreis [€]	210.000	218.000	265.000	202.000	218.000	272.000				
Ø Wohnfläche (WOFL) [m²]	100	110	120	100	110	110				
Ø Baujahr	1953	1937	1963	1946	1951	1951				
Ø norm. KP/ WOFL [€/m²]	2.020	1.990	2.250	2.070	2.100	2.410				
Ø rentierliche Grdst.fläche [m²]	440	590	430	560	510	550				

* 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, 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)

Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)										
Berliner Umland (meist Basdorf, Bernau, Blumberg, Eiche, Ladeburg, Mehrow, Schwanebeck, Seefeld, Wandlitz, Zepernick)										
Daten	2025				2025 gesamt BU	2026				2026 gesamt BU
	1. Quartal 2025	2. Quartal 2025	3. Quartal 2025	4. Quartal 2025		1. Quartal 2026	2. Quartal 2026	3. Quartal 2026	4. Quartal 2026	
	BU	BU	BU	BU		BU	BU	BU	BU	
KF-Anzahl	20	27	24	17	83	23				
Ø Datum	17.2.25	15.5.25	18.8.25	17.11.25	25.6.25	13.2.26				
Ø normierter Kaufpreis [€]	151.000	163.000	184.000	166.000	160.000	182.000				
Ø Wohnfläche (WOFL) [m²]	60	70	70	60	60	70				
Ø Baujahr	1996	1996	1997	1996	1996	1996				
Ø norm. KP/ WOFL [€/m²]	2.420	2.560	2.770	2.780	2.530	2.770				

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

* 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)

Stand: 10.07.2026