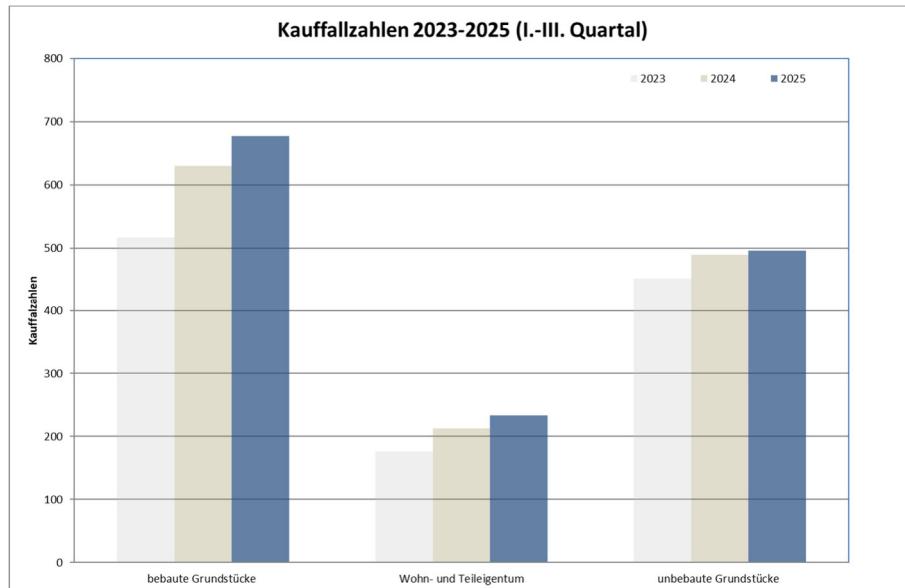


MARKT-REPORT Barnim

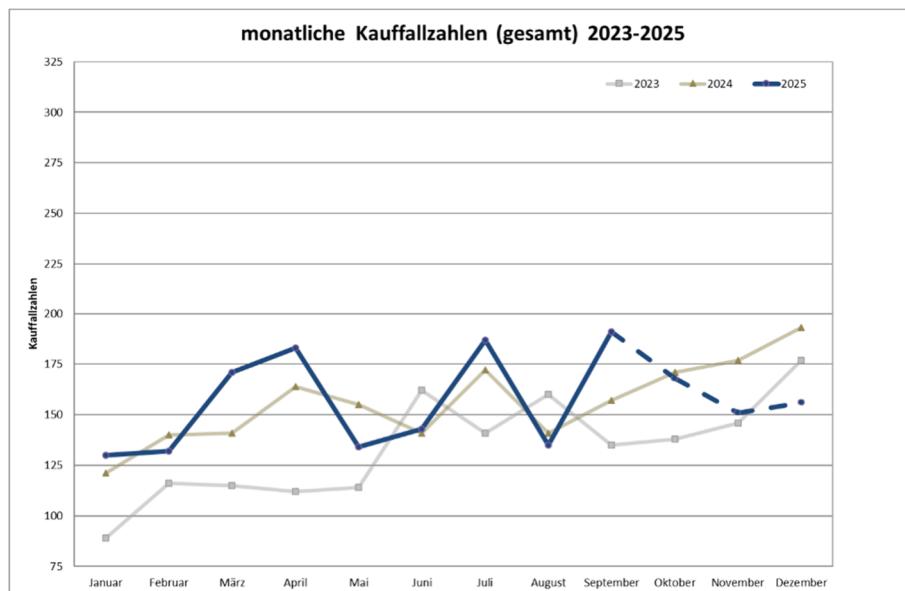
III. Quartal 2025

Der Report gibt für das III. Quartal 2025 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 2025 bis 30. September 2025** wurden **1.406** notariell beurkundete **Kaufverträge** in der Kaufpreissammlung erfasst.



Gegenüber dem III. Quartal 2024 sind die Kauffallzahlen vom III. Quartal 2025 insgesamt um rund **5 Prozent gestiegen**. Bei den bebauten Grundstücken ist ein Anstieg der Kaufvertragsabschlüsse um 7 Prozent und beim Wohn- und Teileigentum ist ein Anstieg um 9 Prozent zu verzeichnen. Die Erwerbsvorgänge bei den unbebauten Flächen sind gegenüber dem Vorjahrszeitraum minimal um 1 Prozent gestiegen.



quartalsweise Preisentwicklungen im LK Barnim 2024+2025

Baugrundstücke (individueller Wohnungsbau)								
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	3. Quartal 2025
	BU	BU	BU	BU		BU	BU	BU
KF-Anzahl	35	39	34	43	151	41	42	41
Ø Datum	17.2.24	22.5.24	18.8.24	21.11.24	12.7.24	26.2.25	13.5.25	16.8.25
Ø Kaufpreis [€]	247.000	207.000	219.000	210.000	220.000	198.000	224.000	225.000
Ø Grundstücksfläche [m²]	860	730	750	740	770	760	760	710
Ø Bodenrichtwert [€/m²]	330	300	330	310	320	290	300	320
Ø Kaufpreis [€/m²]	300	300	300	290	300	280	300	330
Entwicklung KP/ BRW	91%	100%	91%	94%	94%	97%	100%	103%

weiterer Metropolenraum								
Daten	2024				2024 gesamt	2025		
	1. Quartal 2024	2. Quartal 2024	3. Quartal 2024	4. Quartal 2024		1. Quartal 2025	2. Quartal 2025	3. Quartal 2025
	wMr	wMr	wMr	wMr		wMr	wMr	wMr
KF-Anzahl	10	8	10	12	40	14	12	20
Ø Datum	10.2.24	29.4.24	11.8.24	16.11.24	4.7.24	26.2.25	3.6.25	18.8.25
Ø Kaufpreis [€]	128.000	103.000	101.000	87.000	104.000	77.000	126.000	120.000
Ø Grundstücksfläche [m²]	880	690	700	730	750	750	900	830
Ø Bodenrichtwert [€/m²]	150	130	120	100	120	100	140	120
Ø Kaufpreis [€/m²]	150	150	140	120	140	110	140	150
Entwicklung KP/ BRW	100%	115%	117%	120%	117%	110%	100%	125%

Selektionsansatz:

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

bebaute Grundstücke (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)

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	3. Quartal 2025
	BU	BU	BU	BU		BU	BU	BU
KF-Anzahl	39	43	40	43	165	48	47	49
Ø Datum	15.2.24	18.5.24	12.8.24	15.11.24	2.7.24	19.2.25	16.5.25	12.8.25
Ø normierter Kaufpreis [€]	419.000	404.000	430.000	410.000	420.000	385.000	448.000	410.000
Ø Wohnfläche (WOFL) [m ²]	120	120	120	120	120	120	120	120
Ø Baujahr	1983	1987	1980	1977	1983	1979	1983	1979
Ø norm. KP/ WOFL [€/m ²]	3.580	3.420	3.520	3.500	3.530	3.280	3.710	3.500
Ø Grundstücksfläche [m ²]	710	780	800	770	770	790	810	790

weiterer Metropolenraum

Daten	2024				2024 gesamt	2025		
	1. Quartal 2024	2. Quartal 2024	3. Quartal 2024	4. Quartal 2024		1. Quartal 2025	2. Quartal 2025	3. Quartal 2025
	wMR	wMR	wMR	wMR		wMR	wMR	wMR
KF-Anzahl	18	25	25	16	85	18	27	26
Ø Datum	22.2.24	21.5.24	17.8.24	1.11.24	30.6.24	18.2.25	20.5.25	12.8.25
Ø normierter Kaufpreis [€]	262.000	280.000	264.000	305.000	278.000	304.000	282.000	288.000
Ø Wohnfläche (WOFL) [m ²]	120	120	120	120	120	130	130	120
Ø Baujahr	1971	1947	1.942	1966	1955	1967	1951	1956
Ø norm. KP/ WOFL [€/m ²]	2.230	2.390	2.240	2.730	2.400	2.360	2.310	2.400
Ø Grundstücksfläche [m ²]	970	980	1.000	940	970	900	870	890

Selektionsansatz:

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

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	3. Quartal 2025
	BU	BU	BU	BU		BU	BU	BU
KF-Anzahl	11	16	15	11	52	16	15	12
Ø Datum	20.2.24	16.5.24	14.8.24	30.11.24	2.7.24	16.2.25	4.5.25	16.8.25
Ø normierter Kaufpreis [€]	387.000	373.000	377.000	326.000	371.000	357.000	352.000	378.000
Ø Wohnfläche (WOFL) [m²]	110	110	100	120	110	120	110	110
Ø Baujahr	1997	1981	1988	1978	1987	1982	1984	1992
Ø norm. KP/ WOFL [€/m²]	3.510	3.460	3.670	2.900	3.460	3.160	3.200	3.700
Ø Grundstücksfläche [m²]	280	470	380	420	390	310	380	310

bebaute Grundstücke (Doppelhaushälften und Reihenhäuser)

weiterer Metropolenraum

Daten	2024				2024 gesamt	2025		
	1. Quartal 2024	2. Quartal 2024	3. Quartal 2024	4. Quartal 2024		1. Quartal 2025	2. Quartal 2025	3. Quartal 2025
	wMR	wMR	wMR	wMR		wMR	wMR	wMR
KF-Anzahl	10	5	9	7	31	10	2	7
Ø Datum	25.2.24	15.5.24	27.8.24	17.11.24	1.7.24	7.2.25	18.4.25	31.8.25
Ø normierter Kaufpreis [€]	238.000	166.000	290.000	189.000	231.000	218.000	215.000	299.000
Ø Wohnfläche (WOFL)[m²]	120	110	120	110	110	100	110	110
Ø Baujahr	1947	1934	1955	1942	1946	1955	1938	1977
Ø norm. KP/ WOFL [€/m²]	2.120	1.520	2.510	1.870	2.080	2.180	1.950	2.600
Ø Grundstücksfläche [m²]	560	530	500	500	520	530	730	440

Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)

Berliner Umland

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

Daten	2024				2024 gesamt	2025		
	1. Quartal 2024	2. Quartal 2024	3. Quartal 2024	4. Quartal 2024		1. Quartal 2025	2. Quartal 2025	3. Quartal 2025
	BU	BU	BU	BU		BU	BU	BU
KF-Anzahl	22	24	21	32	96	19	28	22
Ø Datum	18.2.24	7.5.24	30.7.24	20.11.23	11.7.24	16.2.25	15.5.25	16.8.25
Ø Wohnfläche (WOFL) [m ²]	70	60	70	60	70	60	70	70
Ø Baujahr	1996	1997	1997	1996	1996	1996	1996	1998
Ø norm. KP/ WOFL [€/m ²]	2.370	2.430	2.430	2.510	2.400	2.410	2.540	2.800

weiterer Metropolenraum

(überwiegend Eberswalde, Finowfurt, Joachimsthal, ohne Altenhof)

Daten	2024				2024 gesamt	2025		
	1. Quartal 2024	2. Quartal 2024	3. Quartal 2024	4. Quartal 2024		1. Quartal 2025	2. Quartal 2025	3. Quartal 2025
	wMR	wMR	wMR	wMR		wMR	wMR	wMR
KF-Anzahl	2	4	3	4	13	2	5	7
Ø Datum	4.2.24	29.4.24	26.7.24	25.11.24	10.7.24	15.2.25	7.5.25	19.8.25
Ø Wohnfläche (WOFL) [m ²]	60	70	70	70	70	70	90	90
Ø Baujahr	1996	1995	1995	1996	1995	1996	1999	1999
Ø norm. KP/ WOFL [€/m ²]	1.330	1.530	1.980	1.760	1.670	1.800	2.150	1.900

* wegen der Kauffallanzahl geringe Aussagekraft

Selektionsansatz:

gewöhnlicher Geschäftsverkehr, Wohnungen in MFH und WGH, Wohnfläche 30-150 m², Baujahr >1990,
kein Wassergrundstück, ohne Erbbaurecht

Stand: 13.01.2026