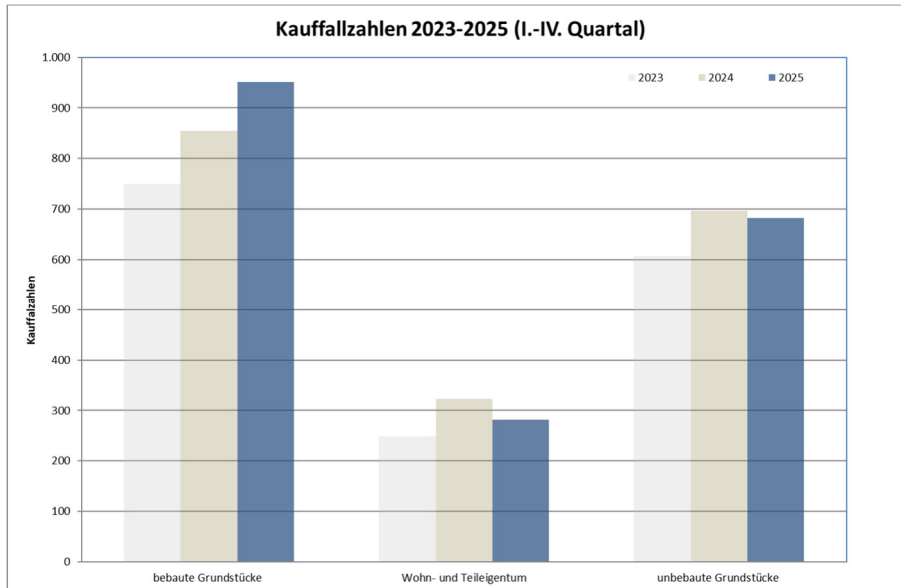


# MARKT-REPORT Barnim

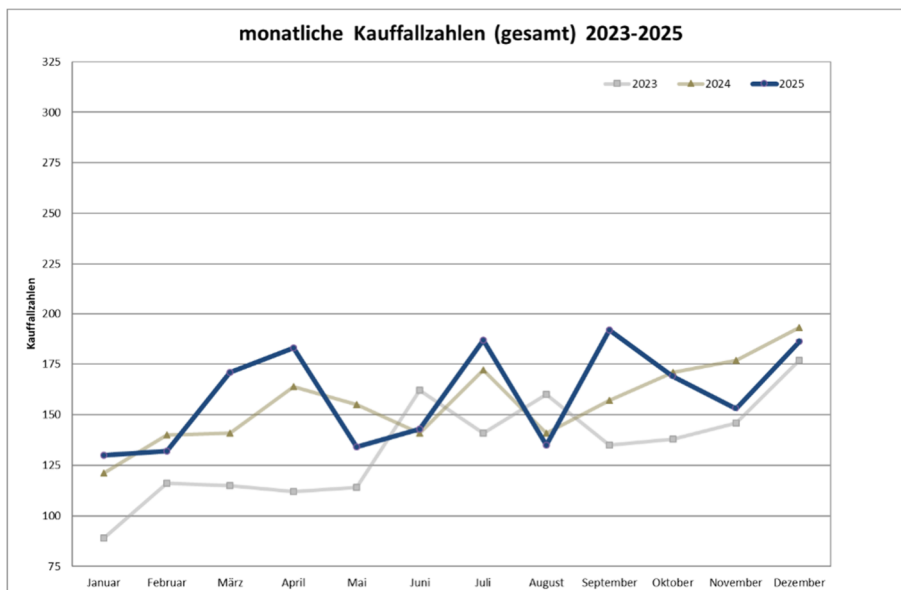
## IV. Quartal 2025

Der Report gibt für das IV. 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 31. Dezember 2025** wurden **1.915** notariell beurkundete **Kaufverträge** in der Kaufpreissammlung erfasst.



Gegenüber dem IV. Quartal 2024 sind die Kauffallzahlen vom IV. Quartal 2025 insgesamt um rund **2 Prozent gestiegen**. Bei den bebauten Grundstücken ist ein Anstieg der Kaufvertragsabschlüsse um 11 Prozent und beim Wohn- und Teileigentum ist ein Rückgang um 13 Prozent zu verzeichnen. Die Erwerbsvorgänge bei den unbebauten Flächen sind gegenüber dem Vorjahrszeitraum minimal um 2 Prozent gesunken.



## quartalsweise Preisentwicklungen im LK Barnim 2024+2025

Baugrundstücke (individueller Wohnungsbau)										
Berliner Umland										
Daten	2024				2024 gesamt BU	2025				2025 gesamt BU
	1. Quartal 2024	2. Quartal 2024	3. Quartal 2024	4. Quartal 2024		1. Quartal 2025	2. Quartal 2025	3. Quartal 2025	4. Quartal 2025	
	BU	BU	BU	BU		BU	BU	BU	BU	
KF-Anzahl	35	39	34	43	151	42	42	40	43	165
Ø Datum	17.2.24	22.5.24	18.8.24	21.11.24	12.7.24	25.2.25	13.5.25	16.8.25	15.11.25	1.7.25
Ø Kaufpreis [€]	247.000	207.000	219.000	210.000	220.000	197.000	224.000	225.000	201.000	214.000
Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	860	730	750	740	770	760	760	710	770	750
Ø Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	330	300	330	310	320	290	300	320	300	300
Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>290</b>	<b>300</b>	<b>270</b>	<b>300</b>	<b>330</b>	<b>280</b>	<b>300</b>
Entwicklung KP/ BRW	91%	100%	91%	94%	94%	93%	100%	103%	93%	100%

Baugrundstücke (individueller Wohnungsbau)										
weiterer Metropolitanraum										
Daten	2024				2024 gesamt wMr	2025				2025 gesamt wMr
	1. Quartal 2024	2. Quartal 2024	3. Quartal 2024	4. Quartal 2024		1. Quartal 2025	2. Quartal 2025	3. Quartal 2025	4. Quartal 2025	
	wMr	wMr	wMr	wMr		wMr	wMr	wMr	wMr	
KF-Anzahl	10	8	10	12	40	14	12	20	25	71
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	21.11.25	4.8.25
Ø Kaufpreis [€]	128.000	103.000	101.000	87.000	104.000	77.000	126.000	120.000	112.000	110.000
Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	880	690	700	730	750	750	900	830	750	800
Ø Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	150	130	120	100	120	100	140	120	130	120
Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>140</b>	<b>120</b>	<b>140</b>	<b>110</b>	<b>140</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>140</b>
Entwicklung KP/ BRW	100%	115%	117%	120%	117%	110%	100%	125%	115%	117%

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

bebaute Grundstücke (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)										
Berliner Umland										
Daten	2024				2024 gesamt BU	2025				2025 gesamt BU
	1. Quartal 2024	2. Quartal 2024	3. Quartal 2024	4. Quartal 2024		1. Quartal 2025	2. Quartal 2025	3. Quartal 2025	4. Quartal 2025	
	BU	BU	BU	BU		BU	BU	BU	BU	
KF-Anzahl	39	43	40	43	165	48	47	48	59	205
∅ Datum	15.2.24	18.5.24	12.8.24	15.11.24	2.7.24	19.2.25	16.5.25	13.8.25	22.11.25	11.7.25
∅ normierter Kaufpreis [€]	<b>419.000</b>	<b>404.000</b>	<b>430.000</b>	<b>410.000</b>	<b>420.000</b>	<b>387.000</b>	<b>448.000</b>	<b>402.000</b>	<b>439.000</b>	<b>418.000</b>
∅ Wohnfläche (WOFL) [m²]	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
∅ Baujahr	1983	1987	1980	1977	1983	1979	1983	1978	1984	1981
∅ norm. KP/ WOFL [€/m²]	<b>3.580</b>	<b>3.420</b>	<b>3.520</b>	<b>3.500</b>	<b>3.530</b>	<b>3.300</b>	<b>3.710</b>	<b>3.450</b>	<b>3.620</b>	<b>3.510</b>
∅ Grundstücksfläche [m²]	710	780	800	770	770	790	810	800	800	810

bebaute Grundstücke (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)										
weiterer Metropolitanraum										
Daten	2024				2024 gesamt wMR	2025				2025 gesamt wMR
	1. Quartal 2024	2. Quartal 2024	3. Quartal 2024	4. Quartal 2024		1. Quartal 2025	2. Quartal 2025	3. Quartal 2025	4. Quartal 2025	
	wMR	wMR	wMR	wMR		wMR	wMR	wMR	wMR	
KF-Anzahl	18	25	25	16	85	17	27	25	34	102
∅ Datum	22.2.24	21.5.24	17.8.24	1.11.24	30.6.24	20.2.25	20.5.25	13.8.25	13.11.25	24.7.25
∅ normierter Kaufpreis [€]	<b>262.000</b>	<b>280.000</b>	<b>264.000</b>	<b>305.000</b>	<b>278.000</b>	<b>313.000</b>	<b>287.000</b>	<b>290.000</b>	<b>283.000</b>	<b>294.000</b>
∅ Wohnfläche (WOFL) [m²]	120	120	120	120	120	130	130	120	120	120
∅ Baujahr	1971	1947	1.942	1966	1955	1965	1951	1957	1965	1961
∅ norm. KP/ WOFL [€/m²]	<b>2.230</b>	<b>2.390</b>	<b>2.240</b>	<b>2.730</b>	<b>2.400</b>	<b>2.410</b>	<b>2.350</b>	<b>2.460</b>	<b>2.460</b>	<b>2.450</b>
∅ Grundstücksfläche [m²]	970	980	1.000	940	970	910	870	910	840	880

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

bebaute Grundstücke (Doppelhaushälften und Reihenhäuser)

Berliner Umland

Daten	2024				2024 gesamt BU	2025				2025 gesamt BU
	1. Quartal 2024	2. Quartal 2024	3. Quartal 2024	4. Quartal 2024		1. Quartal 2025	2. Quartal 2025	3. Quartal 2025	4. Quartal 2025	
	BU	BU	BU	BU		BU	BU	BU	BU	
KF-Anzahl	11	16	15	11	52	16	15	13	14	57
Ø Datum	20.2.24	16.5.24	14.8.24	30.11.24	2.7.24	16.2.25	4.5.25	13.8.25	13.11.25	22.6.25
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>352.000</b>	<b>391.000</b>	<b>403.000</b>	<b>379.000</b>
Ø Wohnfläche (WOFL) [m²]	110	110	100	120	110	120	110	110	120	110
Ø Baujahr	1997	1981	1988	1978	1987	1982	1984	1994	1993	1989
Ø norm. KP/ WOFL [€/m²]	<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>3.200</b>	<b>3.750</b>	<b>3.510</b>	<b>3.430</b>
Ø Grundstücksfläche [m²]	280	470	380	420	390	310	380	320	290	340

bebaute Grundstücke (Doppelhaushälften und Reihenhäuser)

weiterer Metropolitanraum

Daten	2024				2024 gesamt wMR	2025				2025 gesamt wMR
	1. Quartal 2024	2. Quartal 2024	3. Quartal 2024	4. Quartal 2024		1. Quartal 2025	2. Quartal 2025	3. Quartal 2025	4. Quartal 2025	
	wMR	wMR	wMR	wMR		wMR	wMR	wMR	wMR	
KF-Anzahl	10	5	9	7	31	11	3	9	18	38
Ø Datum	25.2.24	15.5.24	27.8.24	17.11.24	1.7.24	6.2.26	21.4.25	22.8.25	21.11.25	2.8.25
Ø normierter Kaufpreis [€]	<b>238.000</b>	<b>166.000</b>	<b>290.000</b>	<b>189.000</b>	<b>231.000</b>	<b>216.000</b>	<b>212.000</b>	<b>286.000</b>	<b>198.000</b>	<b>228.000</b>
Ø Wohnfläche (WOFL)[m²]	120	110	120	110	110	100	110	120	110	110
Ø Baujahr	1947	1934	1955	1942	1946	1958	1937	1968	1946	1954
Ø norm. KP/ WOFL [€/m²]	<b>2.120</b>	<b>1.520</b>	<b>2.510</b>	<b>1.870</b>	<b>2.080</b>	<b>2.140</b>	<b>1.920</b>	<b>2.370</b>	<b>1.890</b>	<b>2.100</b>
Ø Grundstücksfläche [m²]	560	530	500	500	520	550	590	500	600	560

\* 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

Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)										
Berliner Umland (meist Basdorf, Bernau, Blumberg, Eiche, Ladeburg, Schwanebeck, Seefeld, Wandlitz, Zepernick)										
Daten	2024				2024 gesamt	2025				2025 gesamt
	1. Quartal 2024	2. Quartal 2024	3. Quartal 2024	4. Quartal 2024		1. Quartal 2025	2. Quartal 2025	3. Quartal 2025	4. Quartal 2025	
	BU	BU	BU	BU		BU	BU	BU	BU	
KF-Anzahl	22	24	21	32	96	20	27	23	20	82
Ø Datum	18.2.24	7.5.24	30.7.24	20.11.23	11.7.24	17.2.25	15.5.25	18.8.25	19.11.25	24.6.25
Ø Wohnfläche (WOFL) [m²]	70	60	70	60	70	60	70	70	60	60
Ø Baujahr	1996	1997	1997	1996	1996	1996	1996	1997	1997	1996
Ø norm. KP/ WOFL [€/m²]	2.370	2.430	2.430	2.510	2.400	2.420	2.560	2.800	2.710	2.530

Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)										
weiterer Metropolitanraum (überwiegend Eberswalde, Finowfurt, Joachimsthal, ohne Altenhof)										
Daten	2024				2024 gesamt	2025				2025 gesamt
	1. Quartal 2024	2. Quartal 2024	3. Quartal 2024	4. Quartal 2024		1. Quartal 2025	2. Quartal 2025	3. Quartal 2025	4. Quartal 2025	
	wMR	wMR	wMR	wMR		wMR	wMR	wMR	wMR	
KF-Anzahl	2	4	3	4	13	2	5	7	4	17
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	7.11.25	24.7.25
Ø Wohnfläche (WOFL) [m²]	60	70	70	70	70	70	90	90	70	80
Ø Baujahr	1996	1995	1995	1996	1995	1996	1999	1999	1996	1997
Ø norm. KP/ WOFL [€/m²]	1.330	1.530	1.980	1.760	1.670	1.790	2.150	1.930	1.860	1.810

\* wegen der Kauffallanzahl geringe Aussagekraft

Selektionsansatz:

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

Stand: 06.03.2026