

# Benutzeranleitung zum Immobilienpreis-Info

Version 2.0

Diese Anleitung soll Ihnen bei der Benutzung des Immobilienpreis-Infos mit Erklärungen zu den Abfragekriterien und zum Abfrageergebnis behilflich sein.

Mit Hilfe des Immobilienpreis-Infos können Sie das durchschnittliche Preisniveau für Immobilien entsprechend der von Ihnen individuell vorzugebenden Kriterien in folgenden Teilmärkten abfragen:

- Baugrundstücke  
Unbebaute Grundstücke, auf denen nach dem Berliner Planungs- und Baurecht eine Bebauung zulässig ist.
- Einfamilienhäuser  
Grundstücke, die mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften oder Reihenhäusern bebaut sind.
- Wohnungseigentum  
In der Rechtsform des Wohnungseigentums stehende Wohnungen.



Abbildung 1: Startseite mit Auswahl des Teilmarktes

## Ein paar wichtige Informationen vorab

Das Immobilienpreis-Info greift auf tatsächlich getätigte Kauffälle zurück. Es ist daher durchaus möglich, dass eine Abfrage ergebnislos verlaufen kann. Das ist immer dann der Fall, wenn zu dem von Ihnen gewählten Stichtag keine bzw. nicht genügend Kauffälle in der Kaufpreissammlung (AKS Online) erfasst sind, die auch allen anderen Abfragekriterien entsprechen. Fassen Sie daher bitte die Merkmale nicht zu eng. Bei einigen Abfragekriterien (z.B. beim Ortsteil) lassen sich mehrere Merkmale oder gleich alle Merkmale (z.B. alle Ortsteile) auswählen. Sie erhöhen damit die Trefferquote, das Ergebnis wird allerdings "unschärfer". Finden Sie hierbei den von Ihnen gewünschten Kompromiss.

Um dieses Produkt einem möglichst großen Kundenkreis zugänglich zu machen, wurde die Abfrage auch für den Laien überschaubar gestaltet. Dieses bedingt eine Vereinfachung der Recherchemöglichkeiten und automatisch ablaufende Rechercheoperationen. Somit ist das Immobilienpreis-Infos das ideale Instrument zur ersten allgemeinen Abschätzung eines durchschnittlichen Preisniveaus

oder für eine überschlägliche Plausibilitätskontrolle. **Es ist allerdings keine Auskunft im Sinne des § 195 Abs. 3 BauGB.** Das Rechercheergebnis ist daher nicht als Grundlage einer qualifizierten Wertermittlung entsprechend § 194 BauGB oder für eine Untersuchung über Umsatzzahlen heranzuziehen.

Für eine erfolgreiche Recherche ist bei bestimmten Abfragekriterien (z.B. beim Stichtag) eine Spannenbildung erforderlich. Bei der Eingabe eines Einzelwertes arbeitet das System automatisch mit einer erfahrungswise üblichen Spanne. Sie können aber auch bei bestimmten Merkmalen Spannenwerte direkt vorgeben. Näheres erfahren Sie in der folgenden Beschreibung der Abfragekriterien.

Die Eingabemasken für das Immobilienpreis-Info 2.0 besteht aus zwei Seiten, wobei Pflichtfelder mit einem Stern gekennzeichnet sind.

## Die Abfragekriterien (Abfrageparameter)

### Erste Seite des Immobilienpreis-Infos

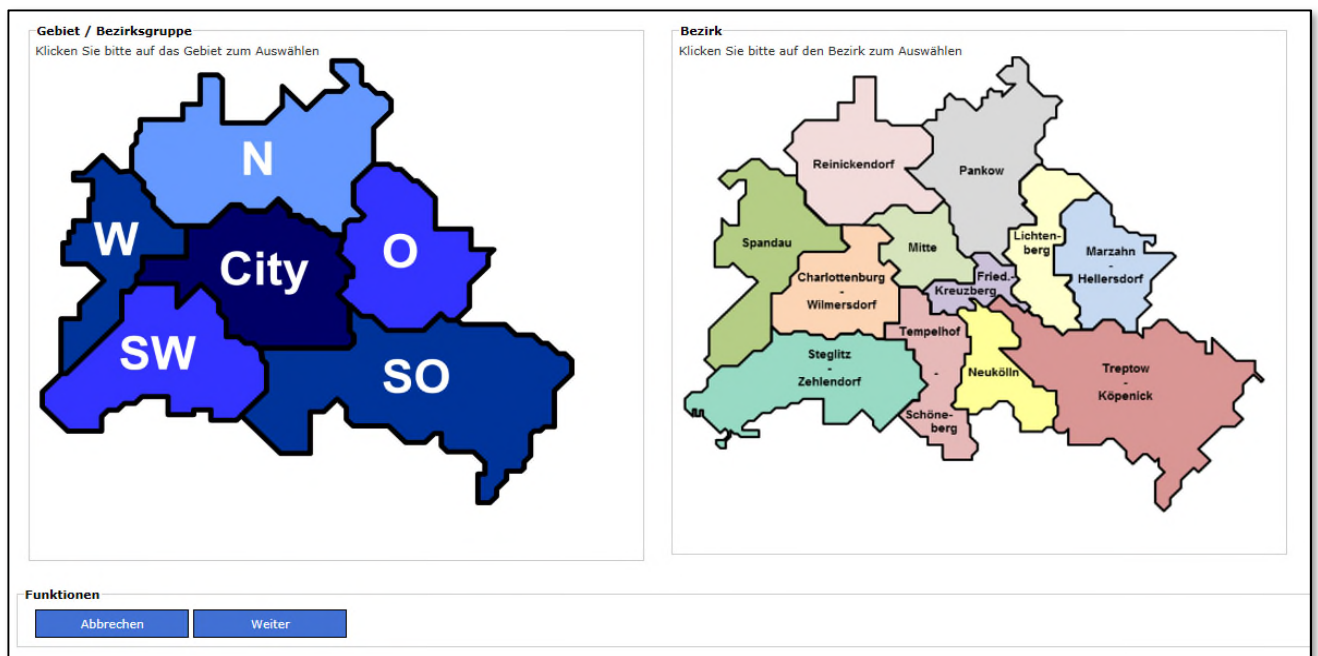


Abbildung 2: Auswahl des Gebietes/Bezirksgruppe oder des Bezirkes bei aktiven Javascript



Abbildung 3: Ersatzweise Darstellung der Listenfelder bei inaktiven Javascript

Auf der ersten Seite können die Gebiete/Bezirksgruppen für eine grobe Recherche oder die Bezirke für eine etwas feinere Abstufung in den Minikarten ausgewählt werden (siehe Abbildung 2). Die Auswahl erfolgt durch Mausklick auf den entsprechenden Bereich in der Karte. Beachten Sie, dass eine Auswahl

nur entweder bei den Gebieten/Bezirksgruppen oder bei Bezirken getroffen werden kann. Durch einen nochmaligen Mausklick auf den Bereich wird die Auswahl wieder aufgehoben. Die Auswahl mehrerer Gebiete bzw. Bezirke ist bei beiden Karten durch Anklicken weiterer Bereiche möglich.

Die Bezirksnamen erscheinen zur besseren Erkennbarkeit zusätzlich als Tooltip, wenn der Mauszeiger auf den entsprechenden Bezirk gehalten wird.

Die Karten werden nur bei aktiviertem Javascript angezeigt, ansonsten erfolgt eine vereinfachte Darstellung in Listenfeldern (siehe Abbildung 3).

Abfragekriterien	Beschreibung
Gebiet/Bezirksgruppe	<p>Wählen Sie eine oder mehrere Berliner Gebiete/Bezirksgruppen in der Karte mit Mausklick aus.</p> <p>Sollten die Listenfelder angezeigt werden, so markieren Sie entsprechend der Windows-Konvention mit einem Mausklick ein einzelnes Gebiet/Bezirksgruppe, mit SHIFT+Mausklick einen zusammenstehenden Bereich oder mit STRG+Mausklick mehrere nicht direkt untereinanderstehende Gebiete/Bezirksgruppen. Die sechs Gebiete/Bezirksgruppen setzten sich aus den folgenden Berliner Ortsteilen zusammen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <i>City - Innenstadtbereich</i> Charlottenburg, Friedenau, Friedrichshain, Halensee, Hansaviertel, Kreuzberg, Mitte, Moabit, Neukölln, Prenzlauer Berg, Schöneberg, Tempelhof, Tiergarten-Süd, Wilmersdorf</li><li>• <i>N - Nord</i> Blankenburg, Blankenfelde, Borsigwalde, Buch, Charlottenburg-Nord, Französisch Buchholz, Frohnau, Gesundbrunnen, Heiligensee, Heinersdorf, Hermsdorf, Karow, Konradshöhe, Lübars, Malchow (in Pankow), Märkisches Viertel, Niederschönhausen, Pankow, Reinickendorf, Rosenthal, Tegel, Waidmannslust, Wedding, Weißensee (in Pankow), Wilhelmsruh, Wittenau</li><li>• <i>W - West</i> Falkenhagener Feld, Gatow, Hakenfelde, Haselhorst, Kladow, Siemensstadt, Spandau, Staaken, West-Staaken, Wilhelmstadt</li><li>• <i>SW - Südwest</i> Dahlem, Grunewald, Lankwitz, Lichtenfelde, Nikolassee, Schmar-gendorf, Steglitz, Wannsee, Westend, Zehlendorf, Schlachtensee</li><li>• <i>SO - Südost</i> Adlershof, Alt-Treptow, Altglienicke, Baumschulenweg, Bohnsdorf, Britz, Buckow, Friedrichshagen, Gropiusstadt, Grünau, Johannisthal, Köpenick, Lichtenrade, Mariendorf, Marienfelde, Müggelheim, Niederschöneweide, Oberschöneweide, Plänterwald, Rahnsdorf, Rudow, Schmöckwitz</li><li>• <i>O - Ost</i> Alt-Hohenschönhausen, Biesdorf, Falkenberg, Fennpfuhl, Friedrichsfelde, Hellersdorf, Karlshorst, Kaulsdorf, Lichtenberg, Mahlsdorf, Malchow (in Li), Marzahn, Neu-Hohenschönhausen, Rummelsburg, Wartenberg</li></ul> <p>Nach der Auswahl des Abfragekriteriums Gebiets/Bezirksgruppe ist das Abfragekriterium Ortsteil automatisch deaktiviert.</p>
Bezirk	Wählen Sie eine oder mehrere Berliner Bezirke in der Karte mit Mausklick aus.

Sollten die Listenfelder angezeigt werden, so markieren Sie entsprechend der Windows-Konvention mit einem Mausklick ein einzelnen Bezirk, mit SHIFT+Mausklick einen zusammenstehenden Bereich oder mit STRG+Mausklick mehrere nicht direkt untereinanderstehende Bezirke.

Anschließend betätigen Sie den Button „Weiter“. Sie gelangen dann zur nächsten Seite.

## Zweite Seite des Immobilienpreis-Infos

Die zweite Seite unterscheidet sich in den Abfragemerkmalen teilmarktspezifisch. Sofern Sie nur in einem der beiden Spannenfeldern eine Eintragung tätigen, wird das leere Spannenfeld als eine nach von bzw. nach hinten offene Angabe interpretiert.

### Abfragekriterien

(evtl. nur bei bestimmten Teilmärkten)

### Beschreibung

Ortsteil

Ortsteil *	Alle Ortsteile Gesundbrunnen Hansaviertel Mitte Moabit Tiergarten-Süd Wedding
------------	---

Abbildung 4: Auswahl des Ortsteiles

Sobald Sie eine Auswahl im Abfragekriterium Bezirk getroffen haben, wird das Feld Ortsteil aktiviert. Haben Sie bereits mehrere Bezirke ausgewählt, werden Ihnen alle Ortsteile der gewählten Bezirke zur Auswahl angeboten.

Wählen Sie einen oder mehrere Ortsteile aus. Markieren Sie entsprechend der Windows-Konvention mit einem Mausklick einen einzelnen Ortsteil, mit SHIFT+Mausklick einen zusammenstehenden Bereich oder mit STRG+Mausklick mehrere nicht direkt untereinanderstehende Ortsteile. Belassen Sie die Voreinstellung „Alle Ortsteile“ wenn das Abfragekriterium Ortsteil neutral in die Recherche eingehen soll.

Qualität der Wohnlage

Qualität der Wohnlage *	Alle Wohnlagen Nicht ausgewiesen Einfache Lage Mittlere Lage Gute Lage Sehr gute Lage
-------------------------	--

Abbildung 5: Auswahl der Qualität der Wohnlage

Wählen Sie eine oder mehrere Wohnlagen aus. Markieren Sie entsprechend der Windows-Konvention mit einem Mausklick eine einzelne Wohnlage, mit SHIFT+Mausklick einen zusammenstehenden Bereich oder mit STRG+Mausklick mehrere nicht direkt untereinanderstehende Wohnlagen. Belassen Sie die Voreinstellung „Alle Wohnlagen“; wenn das Abfragekriterium Qualität der Wohnlage neutral in die Recherche eingehen soll.

Sofern Sie die Qualität Ihrer Wohnlage nicht kennen, können Sie in der Wohnlagenkarte des Berliner Mietspiegels nachschauen (siehe in GAA Online unter „Service“ > „Glossar“ > „stadträumliche Wohnlage“).

- *Einfache Wohnlage:*  
Gebiete des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung mit sehr wenigen Grün- und Freiflächen, überwiegend ungepflegtem Straßenbild und/oder schlechtem Gebäudezustand (z.B. Fassadenschäden, unsanierte Wohngebiete), auch bei starker Beeinträchtigung durch Geräusch-/ Geruchsbelästigungen von Industrie und Gewerbe. In Stadtrandlagen Gebiete mit überwiegend offener Bauweise, oft schlechtem Gebäudezustand (z.B. Fassadenschäden, unsanierte Wohngebiete), mit ungepflegtem Straßenbild (z.B. unbefestigte Straßen), ungünstigen Verkehrsverbindungen und wenigen Einkaufsmöglichkeiten sowie Gebiete mit erheblich verdichteter Bauweise.
- *Mittlere Wohnlage:*  
Gebiete des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung mit normalem Straßenbild (nicht von Gebäudeschäden geprägt), gutem Gebäudezustand (z.B. sanierte Wohngebiete, Neubaugebiete), mit wenigen Grün- und Freiflächen. Gebiete mit überwiegend offener Bauweise, durchschnittlichen Einkaufsmöglichkeiten und normalem Verkehrsanschluss, ohne Beeinträchtigung durch Industrie und Gewerbe.
- *Gute Wohnlage:*  
Gebiete des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung, mit Frei- und Grünflächen, gepflegtem Straßenbild (guter Gebäudezustand), mit sehr gutem Verkehrsanschluss und guten bis sehr guten Einkaufsmöglichkeiten und gutem Image. Gebiete mit überwiegend offener Bauweise, starker Durchgrünung, gepflegtem Wohnumfeld mit gutem Gebäudezustand und ruhiger Wohnsituation, mit normaler Verkehrsanbindung und normalen Einkaufsmöglichkeiten und gutem Image.
- *Sehr gute Wohnlage:*  
Untersuchungen belegen, dass sich das Preisbild von Immobilien verschiedener Grundstücksteilmärkte in besonders ansprechenden Ortslagen von der guten Wohnlage regelmäßig abhebt. Um hier differenziertere Aussagen über die Preissituation treffen zu können, unterteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die gute Wohnlage des Mietspiegels und definiert zusätzlich sehr gute Wohnlagen. Hierbei handelt es sich um Gebiete in exklusiver Lage mit sehr gepflegtem Wohnumfeld, einem hohen Anteil privater und öffentlicher Frei- und Grünflächen, sehr guter baulicher Gebietsstruktur, einem sehr guten Image sowie einem daraus resultierenden höheren Preisniveau am Grundstücksmarkt. Als sehr gute Wohnlage definiert sind:
  - die Gebiete in Westend zwischen Spandauer Damm, Ahornallee, Theodor-Heuss-Platz, Pommernallee, Ubiestraße, Wandalenallee und Fernbahntrasse,
  - der Ortsteil Schmargendorf östlich bis zu den Straßenzügen Cunostraße, Friedrichshaller, Mecklenburgische und Zoppoter Straße,
  - der Ortsteil Grunewald östlich der Fernbahntrasse und der Waldgrenze, sowie
  - das Gebiet Dahlem-Nord bis herunter zur Saargemünder Straße.Im Ostteil Berlins wurden bislang noch keine sehr guten Wohnlagen ausgewiesen

Stichtag



**Abbildung 6:** Auswahl des Stichtages

Hier geben Sie den Zeitpunkt vor, auf den sich Ihre Abfrage beziehen soll. Es ist sowohl die Angabe einer Datumsspanne als auch eines konkreten Stichtages möglich. Geben Sie das Datum hierbei nur in Zahlen an (siehe Eingabebeispiel). Sie können zur Unterstützung auch die Kalenderfunktion über das Kalendersymbol zur Hilfe nehmen.

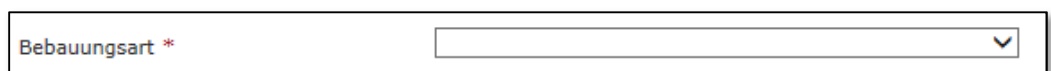
Sofern Sie die Eingabeoption eines konkreten Stichtages wählen, gelten folgende Regeln:

- Bei Eingabe eines aktuellen Datums (heute bis zu einem halben Jahr zurückliegend) sucht das System automatisch in einer Zeitspanne innerhalb der vergangenen 365 Tagen nach entsprechenden Kauffällen.
- Bei Stichtagen, die älter als ein halbes Jahr sind, sucht das System automatisch ein halbes Jahr vor und nach dem angegebenen Stichtag.
- Wenn Sie keinen Stichtag eingeben und keine Datumsspanne, geht das System automatisch von einem aktuellen Datum aus.

*Eingabebeispiel:*

*4.8.2005 oder 04.08.2005*

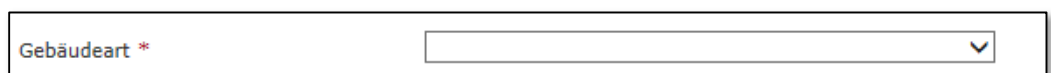
Für folgende  
Bauungsart  
(nur Teilmarkt  
Baugrundstücke)



**Abbildung 7:** Auswahl der Bauungsart

Wählen Sie aus, für welche Bauungsart das Baugrundstück vorgesehen ist.

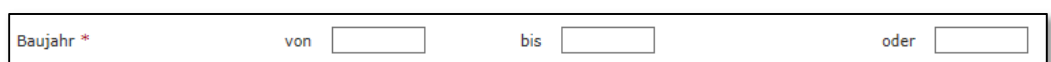
Gebäudeart  
(nur Teilmarkt  
Einfamilienhäuser)



**Abbildung 8:** Auswahl der Gebäudeart

Wählen Sie die Art des Einfamilienhauses aus.

Baujahr  
(nur Teilmarkt  
Einfamilienhäuser und  
Wohnungseigentum)



**Abbildung 9:** Auswahl des Baujahres

Geben Sie das vierstellige Baujahr der auf dem Grundstück befindlichen Bebauung an. Es ist sowohl die Angabe einer Baujahrspanne als auch eines konkreten Baujahres möglich.

Sofern Sie die Eingabeoption eines konkreten Baujahres wählen, gilt folgende Regel:

- Das System sucht automatisch in einer Baujahrspanne 10 Jahre vor und nach dem angegebenen Baujahr nach entsprechenden Kauffällen.

*Eingabebeispiel:*

*1970*

Wohnfläche  
(nur Teilmarkt  
Einfamilienhäuser und  
Wohnungseigentum)



**Abbildung 10:** Auswahl der Wohnfläche

Geben Sie die Wohnfläche des Einfamilienhauses oder der Eigentumswohnung an. Es ist sowohl die Angabe einer Baujahrspanne als auch eines konkreten Baujahres möglich.

Sofern Sie die Eingabeoption einer konkreten Wohnfläche wählen, gilt folgende Regel:

- Bei der Angabe eines Einzelwertes sucht das System automatisch in einer Spanne von 25% oberhalb und 25% unterhalb der angegebenen Wohnfläche nach entsprechenden Kauffällen.

Beim Teilmarkt Eigentumswohnungen ist die Angabe der Wohnfläche nicht erforderlich, wenn Sie bereits eine Angabe im Feld "Anzahl der Zimmer" getroffen haben.

*Eingabebeispiel:*  
120 oder 100-140

Mietzustand  
(nur Teilmarkt  
Wohnungsei-  
gentum)

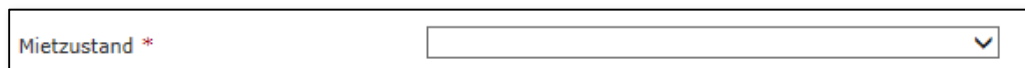


Abbildung 11: Auswahl des Mietzustandes

Wählen Sie aus, ob die Eigentumswohnung bezugsfrei oder vermietet ist.

Anzahl der  
Zimmer  
(nur Teilmarkt  
Wohnungsei-  
gentum)



Abbildung 12: Auswahl der Anzahl der Zimmer

Geben Sie die Anzahl der Zimmer für die Eigentumswohnung an. Sie können eine Spanne angeben. Sofern Sie nur eine bestimmte Zimmeranzahl wünschen, so geben Sie in beiden Feldern die gleiche Zimmeranzahl an.

Die Angabe der Anzahl der Zimmer ist nicht erforderlich, wenn Sie bereits eine Angabe im Feld "Wohnfläche" getroffen haben.

Mit dem Button "**Abfrage**" starten Sie die Abfrage. Falls Sie zur ersten Seite zurück möchten, wählen Sie den Button „Zurück“.

Sollte das System keine oder nur eine unzureichende Zahl Vergleichsfälle finden, die Ihren Abfragekriterien entsprechen, wird Ihnen das durch eine Meldung angezeigt. Es müssen mindestens drei Treffer gefunden werden, bevor das Ergebnis angezeigt werden kann. Dieses ist datenschutzrechtlich begründet und vermeidet Rückschlüsse auf konkrete einzelne Kaufpreise.

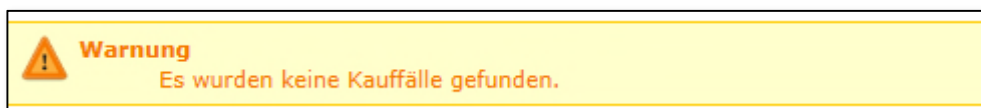


Abbildung 13: Meldung, wenn die Recherche ergebnislos verlief



Abbildung 14: Meldung, wenn die Recherche nur ein bis zwei Treffer ergab

Sofern Sie eine dieser Meldungen erhalten, müssen Sie sich überlegen, ob Sie Ihre Abfragekriterien entsprechend modifizieren möchten. Bei der Rückkehr in die Abfragemaske bleiben die vorherigen Abfragekriterien erhalten.

Nach einer erfolgreichen Abfrage wird das Ergebnis zunächst auf Extremwerte (Ausreißer) automatisch überprüft und bereinigt. Anschließend erfolgt die Bereitstellung des Endergebnisses.

## Das Ergebnis

Als Ergebnis erhalten Sie eine Liste Ihrer Abfragekriterien und die aus den recherchierten Verkaufsdaten errechneten Preisniveaus:

<b>Abfrageergebnis</b> (evtl. nur bei bestimmten Teilmärkten)	<b>Beschreibung</b>
Trefferanzahl	Anzahl der gefundenen Kauffälle, die Ihren Abfragekriterien entsprechen.
Durchschnittlicher KP oder Durchschnittlicher KP/WF	Der durchschnittliche Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche bzw. Wohnfläche (je nach Teilmarkt). Einschließlich Grundstück beim Teilmarkt Einfamilienhäuser bzw. Grundstücksanteil bei Wohnungseigentum.
Minimum KP oder Minimum KP/WF	Der minimal gefundene Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche bzw. Wohnfläche (je nach Teilmarkt). Einschließlich Grundstück beim Teilmarkt Einfamilienhäuser bzw. Grundstücksanteil bei Wohnungseigentum.
Maximum KP oder Maximum KP/WF	Der maximal gefundene Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche bzw. Wohnfläche (je nach Teilmarkt). Einschließlich Grundstück beim Teilmarkt Einfamilienhäuser bzw. Grundstücksanteil bei Wohnungseigentum.
Errechneter Durchschnittspreis für Ihr Objekt (nur Teilmarkt Einfamilienhäuser und Wohnungseigentum)	Der auf die Gesamtgröße des Einfamilienhauses bzw. der Eigentumswohnung einschließlich Grundstück aus dem durchschnittlichen KP errechnete Durchschnittspreis (Absolutwert). Als Grundlage dient die von Ihnen angegebene Wohnfläche. Bei einer Spanneneingabe der Wohnfläche erfolgt die Ausgabe des Durchschnittspreises ebenfalls als Spannenwert.

Beachten Sie bitte, dass alle Kaufpreisangaben in Euro ausgewiesen werden. Dieses gilt auch für Stichtage, die vor der Einführung des Euros am 1. Januar 2002 liegen.

Mit dem Button „**Zurück**“ gelangen Sie wieder zu den Eingabemasken, um dort ggf. die Abfragemerkmalen modifizieren zu können. Der Button „**PDF drucken**“ erstellt Ihnen ein speicher- und druckfähiges PDF-Dokument.

## Weitere Funktionen

Über die Icons in der Titelzeile des Immobilienpreis-Infos stehen Ihnen zusätzlich folgende Funktionen zur Verfügung:



Rücksprung auf die Startseite des Immobilienpreis-Infos.



Aufruf dieser Benutzeranleitung.





Verlinkung zu den technischen Fragen in GAA Online.

© 2017, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, III E - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin