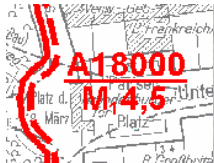


GAA Online

Basisinformationen zum Berliner Immobilienmarkt

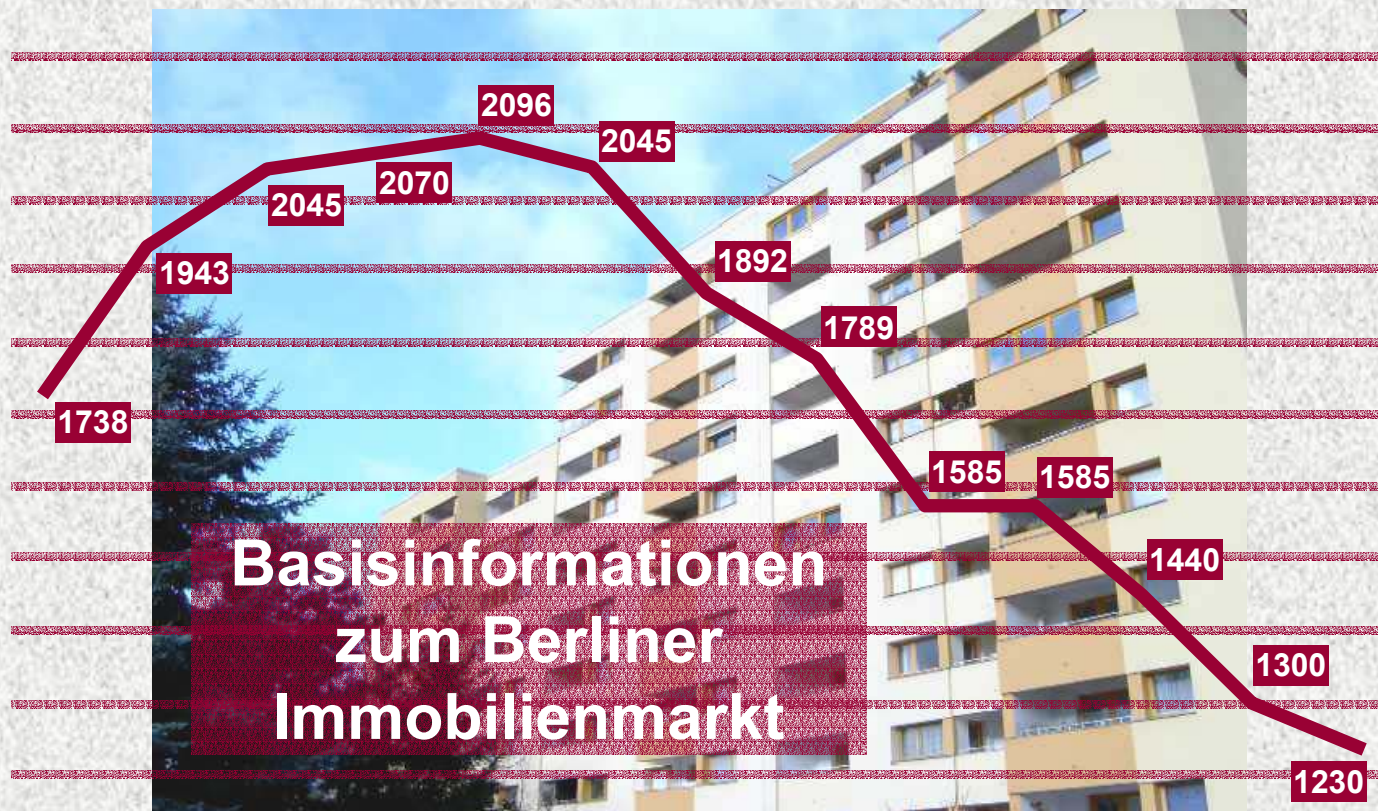
(Stand 04/05)

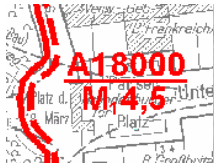
- Zum Weiterblättern der Präsentationsfolien die RETURN-Taste bzw. die BILD↓-Taste drücken oder die linke Maustaste betätigen
- Zum Zurückblättern der Präsentationsfolien die ← -Taste (Backspace) bzw. die BILD↑-Taste drücken oder die rechte Maustaste betätigen
- Zum vorzeitigen Beenden ESC-Taste drücken



Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

GAA Online





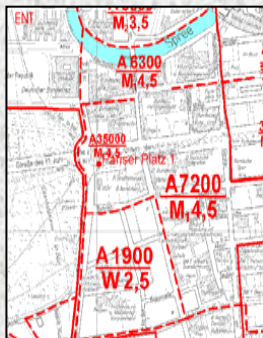
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Informationsbasis Kaufpreissammlung

AKS Berlin Automatisierte Kaufpreissammlung



Bodenrichtwerte



Berichte



Daten zur Wertermittlung

GFZ	Koeffizient
0,8	0,4176
0,9	0,4716
1,0	0,5246
1,1	0,5767
1,2	0,6277
1,3	0,6777
1,4	0,7268



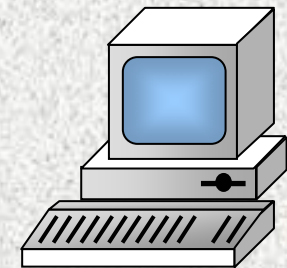
Gutachten

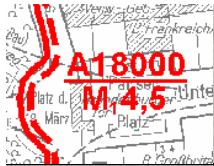
Gutachten

über den Verkehrswert des Grundstücks Unter den Linden



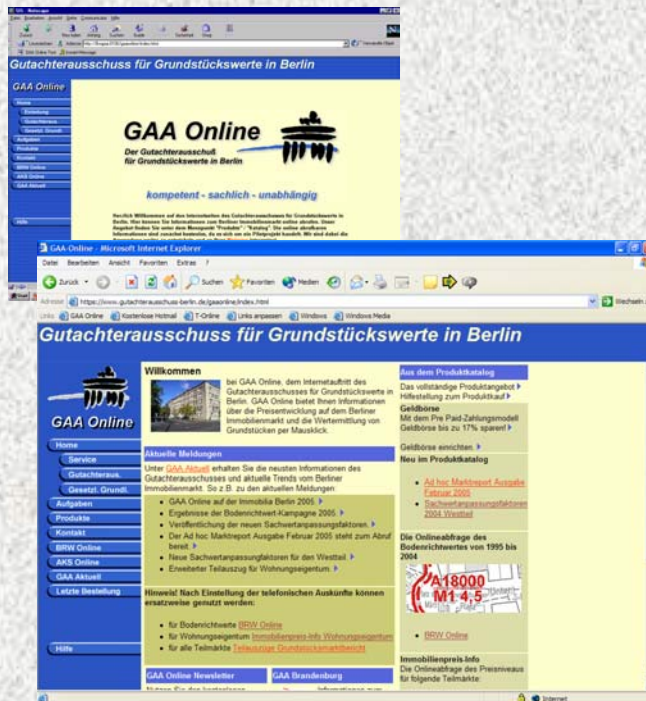
Auskünfte





Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

www.Gutachterausschuss-Berlin.de



1998

Entscheidung zur Realisierung
des Internetauftritts GAA Online

2000

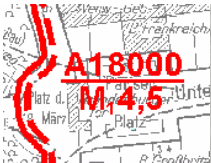
Start der Testphase ohne
ePayment

2002

Start des ePayments

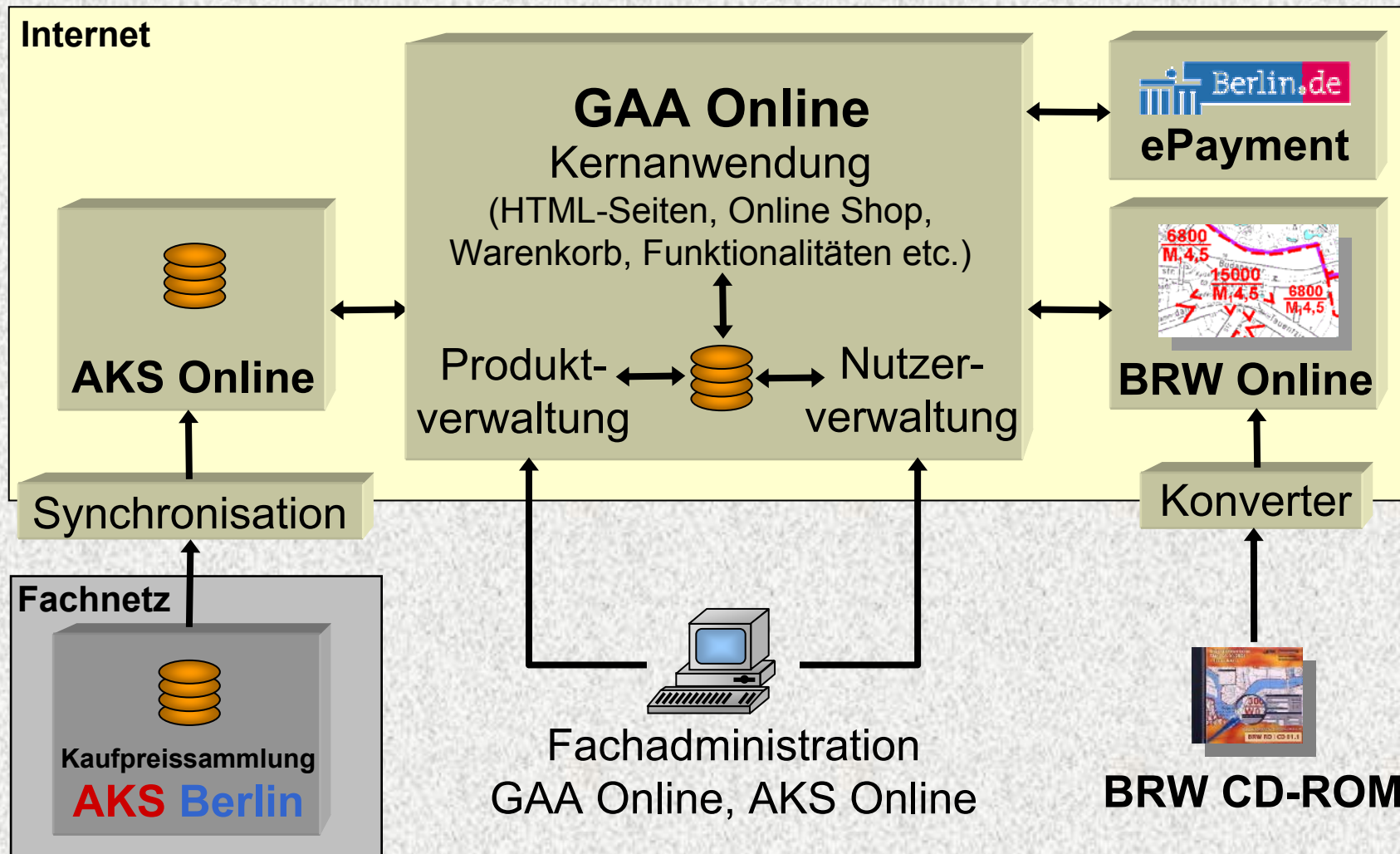
2005

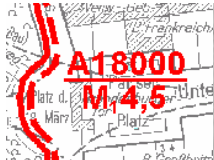
Einzelauskunft AKS Online



Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Konzept

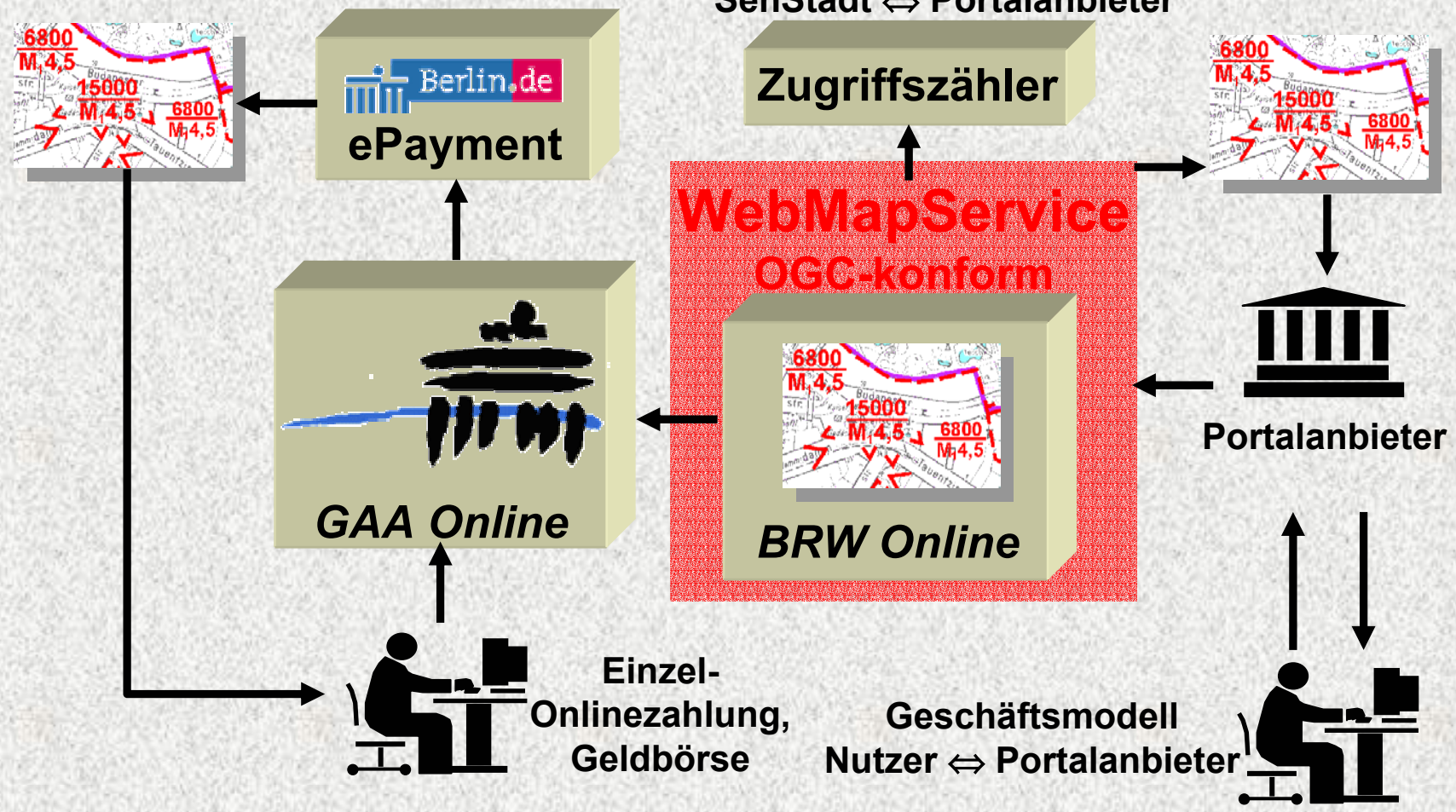


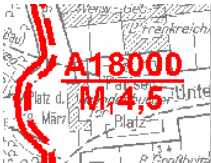


Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

WebMapService BRW Online

Geschäftsmodell
SenStadt ↔ Portalanbieter





Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Redaktioneller Teil

Antragservice

An die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
III E GS 120
Fehrbelliner Platz 1
10707 Berlin

☎ 030 / 9012-3193

Auskunft aus der Kaufpreissammlung über unbebaute Grundstücke
(gemäß § 18 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 05.11.1998 (GVBl. S. 331))

Zutreffendes bitte ankreuzen, Mehrfachnennungen sind je nach Logik möglich. Schriftliche Druckschrift ausfüllen.

Als Grundstückssachverständiger

Name, Vorname: _____ Nachname: _____ Geburtsdatum: _____

Büro, BldwG etc. _____

hin ich mit der Erstattung eines Wertgutachtens für das Grundstück

Veröffentlichungs-service

GFZ-Umrechnungskoeffizienten			
Bauland in Gebieten der geschlossenen Bauweise	Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin (ABl.)	In GAA Online abrufbar	
(Wohn-) Baulandwert (GFZ 1,0 bis 4,5)	1998 Nr.20, S.634	--	
(Wohn-) Baulandwert (GFZ 0,9 bis 5,0)	1992 Nr.26, S.1458-1459	--	
Grundstücke für Dienstleistungs- und Büronutzungen (GFZ 2,0 bis 6,0)	1993 Nr.4, S.100	ja	▶
Grundstücke für Wohnnutzungen (GFZ 0,8 bis 5,0)	1995 Nr.7, S.402	ja	▶
Grundstücke für Dienstleistungs-	2004 Nr.12, S.1101	ja	▶

GAA Online Newsletter

GAA ONLINE NEWSLETTER
Ausgabe 4/2005 vom 03.02.2005

== Ergebnisse der Bodenrichtwert-Kampagne 2005 ==
Die Beratungen zu den Bodenrichtwerten 1.1.2005 sind abgelaufen. Eine Übersicht der Ergebnisse ist als PDF-Dokument diesem Newsletter beigelegt.

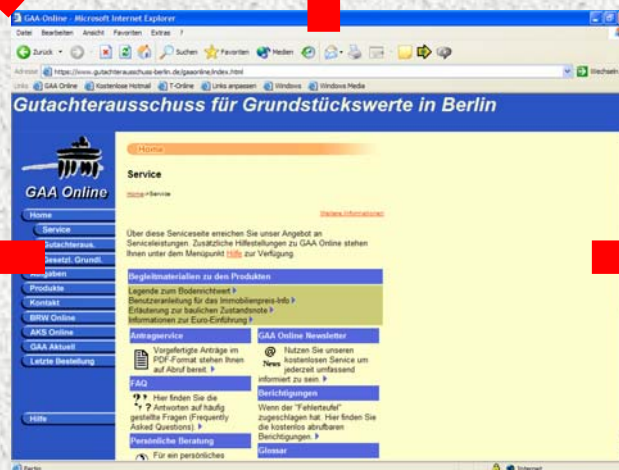
<<d60-p-brw2005.pdf>>
Sie können dieses Dokument auch in GAA Online unter "GAA Online" > "BRW Special" kostenlos herunterladen.
>>>><http://www.Gutachterausschuss-Berlin.de>

== Immobilien Berlin 2005 ==
GAA Online wird auf der internationalen Fachmesse für Immobilien...

Berichtigungs-service

Bodenrichtwerte		
Download	Berichtigung für	GAA Online Produkt berichtigt
	27. Juli 2004 Sonderkarte Bodenrichtwerte 01 01 2004, Bodenrichtwertatlas (BRW A) auf Blatt 26, CD-ROM (BRW RD / CD 04 2) und BRW Online bei der Referenzsuchadresse "Berlin-Karlshorst, Piroletstraße 6"	--
	20. April 2004 Sonderkarte Bodenrichtwerte 01 01 2004	--

[Zum Seitenanfang](#)



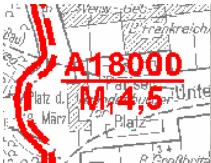
GAA Aktuell

NEW 3. Februar 2005
Veröffentlichung der neuen Sachwertanpassungsfaktoren

Für alle Nutzer, die sich bereits die neuen Sachwertanpassungsfaktoren aus GAA Online abgerufen haben, hier noch der Hinweis auf die zwischenzeitlich erfolgte Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Sachwertanpassungsfaktoren für den Westteil Berlins wurden im Amtsblatt für Berlin Nr. 4 vom 28. Januar 2005 auf Seite 174 ff veröffentlicht.

Die Verweise zu allen Veröffentlichungen des Gutachterausschusses finden Sie übrigens unter "Aufgaben" > "Daten ableiten" > Verlinkung "Übersicht der Veröffentlichungen". ▶

NEW 1. Februar 2005



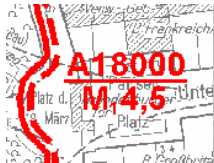
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

BRW Online - Bodenrichtwert per Mausklick

The image displays a sequence of screenshots from the GAA Online website, illustrating the implementation of the BRW Online service. The screenshots are arranged in a grid, with dates indicating the version of the service:

- 31.12.1995:** The initial website interface, showing the search form for the BRW Online service.
- 31.12.1996:** The interface remains largely the same.
- 31.12.1997:** The interface remains largely the same.
- 1.1.1999:** The interface remains largely the same.
- 1.1.2000:** The interface remains largely the same.
- 1.1.2001:** A map is introduced, showing ground prices for various plots. A blue circle highlights a specific plot.
- 1.1.2002:** The map is updated with more data points.
- 1.1.2003:** The map is updated with more data points.
- 1.1.2004:** The map is updated with more data points.
- 1.1.2005:** The map is updated with more data points.

The map shows ground prices (BRW) for various plots, with values such as 650 W2,5, 550 W0,6, 490 G2,5, and 800 W2,5. The interface includes a search form with fields for 'Stichtag' (Date), 'Bezirk' (District), 'Straße' (Street), and 'Hausnummer' (House Number).



Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

AKS Online – Kaufpreissammlung im Internet

Immobilienpreis-Info

AKS Online

Unbebaute Grundstücke

Lage, Vertrag Grundstück Rechtlich Recherche

Lage

Bezirk * Wohnlage *

Ortsteil * Stadtlage *

Block Stadterneuerung *

Vertrag

Vertragsdatum Veräußerergruppe *

Erwerbsumfang % Erwerbergruppe *

Erwerbsziel * Verfügbarkeit *

Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse

UV-Geschäftsverkehr UV-Grundstück (rechtlich)

PV-Geschäftsverkehr UV-Grundstück (tatsächlich)

Ortsteil: Prenzlauer Berg

Einfache Lage

19.02.2004 bis 19.02.2005

1890 bis 1910

Bezugsfrei

keine Einschränkung

65

is / m² Wohnfläche):

37

1873 EUR

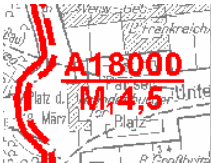
1082 EUR

2490 EUR

Ergebnis (KP/WF = Kaufpreis / m² Wohnfläche):

Trefferanzahl:	37
Durchschnittlicher KP/WF:	1873 EUR
Minimum KP/WF:	1082 EUR
Maximum KP/WF:	2490 EUR

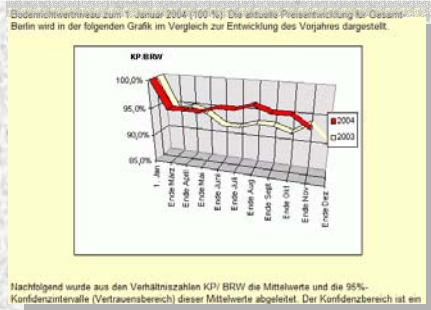
Einzelfall-Auskunft
(voraus. ab Mitte 2005)



Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Weitere Online-Produkte

Ad hoc Marktreport



Daten zur Wertermittlung

Umrechnungskoeffizienten für den Einfluss der Geschossflächenzahl auf den Wert von Wohnbauten (GFZ-Umrechnungskoeffizienten) 1995

Die Tabelle
Im Rahmen der für die Wertermittlung erforderlichen Daten hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin Umrechnungskoeffizienten für den Einfluss der Geschossflächenzahl (GFZ) auf den Wert von Wohnbauten ermittelt. Als Grundlage dieser Ermittlung dienten die der Geschäftsstelle vorliegenden Kauffälle der Jahre 1991 bis 1994 für Wohnbebauung; eventuell mit einem geringen nicht störenden gewerblichen Nutzungsanteil.

GFZ	Umrechnungskoeffizient	GFZ	Umrechnungskoeffizient
0,8	0,494	3,0	1,318
0,9	0,542	3,1	1,344
1,0	0,588	3,2	1,370
1,1	0,633	3,3	1,395
1,2	0,678	3,4	1,419

Spezielle Teilmärkte

werden in Berlin nicht veraußert. Es kann unterstellt werden, dass Landwirtschaftsflächen, die auf den Markt kommen, als "begünstigtes Agrarland", das sind Flächen, die sich für außeragrarisches Nutzungen eignen, die aber noch keine Bauvorbereitung haben, gehandelt werden. Für Wertbeurteilungen bei denen ausschließlich der erwerbswirtschaftliche Wert maßgeblich ist, verweist der Gutachterausschuss auf die Preisverhältnisse im engeren Verflechtungsraum des Landes Brandenburg.

In der nachfolgenden Übersicht sind Anhaltswerte für die unterschiedliche nicht bauliche Nutzung aufgeführt.

Nutzungsart	Wertniveau (EUR/m ²)
begünstigtes Agrarland ¹⁾	2 - bis 15,-
Flächen für den Erwerbargartenbau	10 - bis 20,-
Flächen für Freizeit- und Erholungszwecke	20 - bis 50 -
- größere Gebiete ²⁾	40 - bis 150 -
- Einzelparzellen	150 - bis 250 -
- In Wasserlage mit der Möglichkeit der Wassersportnutzung	150 - bis 250 -

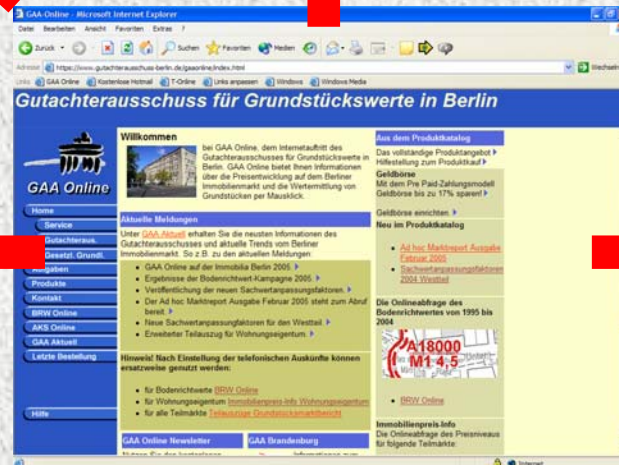
¹⁾ Unter begünstigtem Agrarland werden hier Flächen verstanden, die sich wegen ihrer Nähe zu Siedlungsgebieten, wegen ihrer Lage und Funktion auch für außerlandwirtschaftliche Nutzung anbieten; eine Bewertung besteht in absehbarer Zeit aber noch nicht.

Teilauszüge Marktbericht

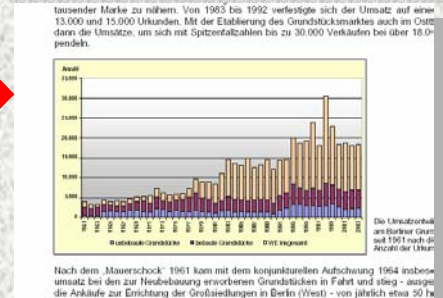
3. Wohn- und Geschäftshäuser

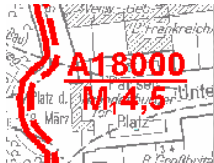
Wohn- und Geschäftshäuser sind teils dem Wohnen, teils der gewerblichen Nutzung dienbar. Die Spannenwerte weichen von denen der reinen Mietwohnhäuser ab, so dass die gesondert ausgewiesen wird.

Wohn- und Geschäftshäuser 2003			
Gebäudeart	Preisniveau €/m ² (Vielfaches der Jahresnettomiete)	Westteil Berlins	Ostteil Berlins
Altbauten (Baujahre vor 1918)			
einfache Ausstattung (Wohnungen mit Oberkantung, die keine oder Profilstützen haben i.d.R. vor 1900)			
	1	165 bis 600	160 bis 515
	2	k.A.	155 bis 515
			290
mittlere Ausstattung (Wohnungen mit Oberkantung, die Säulen und die Inneneinbauten, die einen Teil der Kosten des Gebäudes ausmachen)			
	1	160 bis 650	170 bis 650
		330	315



Umsätze Fallzahlen





Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Bestell-Produkte

- Bodenrichtwertatlas

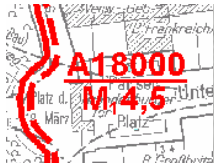
- Bodenrichtwert
CD-ROM



Bodenrichtw



- Bericht über den Berliner
Grundstücksmarkt



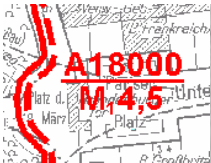
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Zahlungsarten in GAA Online

- Einzeltransaktion mit
 - elektronischen Lastschriftverfahren (ELV)
 - Kreditkarte (KKE)

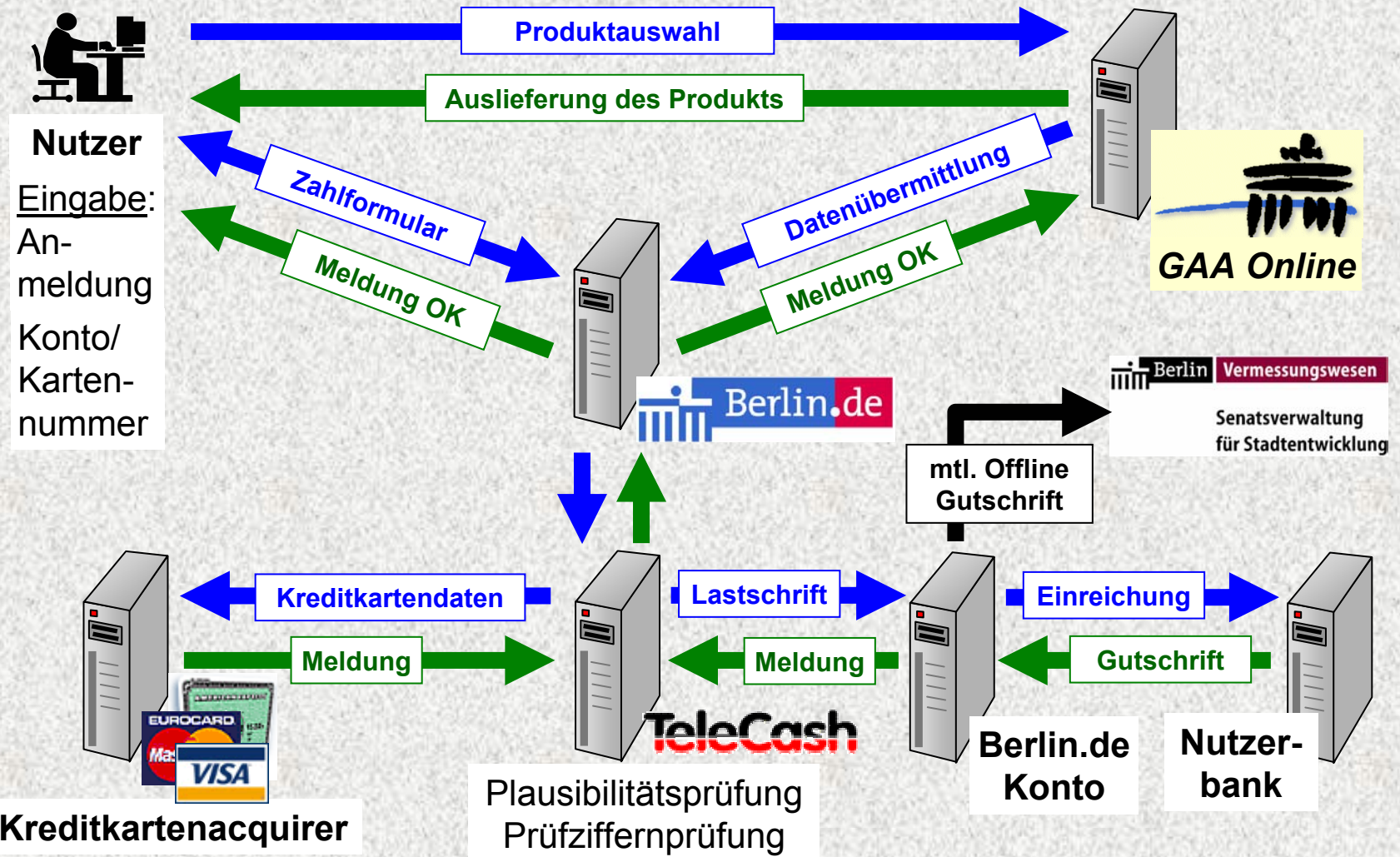
- PrePaid-Zahlungsmodell Geldbörse

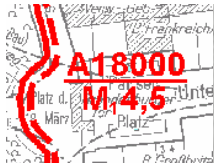
Einzahlung	Bonus	Guthaben
50,00 €	0%	50,00 €
250,00 €	10%	275,00 €
2.000,00 €	20%	2.400,00 €



Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Prozess-Schema der Onlinezahlung

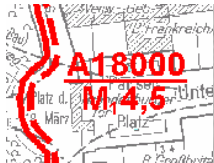




Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Rechtliche Rahmenbedingungen

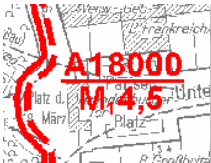
- Gesetzgebung zum Fernabsatz
 - § 312b BGB ff (vormals Fernabsatzgesetz)
 - § 355 BGB (Widerrufsrecht)
 - § 356 BGB (Rückgaberecht)
 - BGB-Informationspflichten-Verordnung
- Steuerrecht
 - Prüfung nach steuerbaren Produkten
 - ggf. Anwendung des UStG
- Datenschutz, Risikoanalyse und Sicherheitskonzept
- Allgemeine Geschäftsbedingungen



Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Erfahrungen ePayment

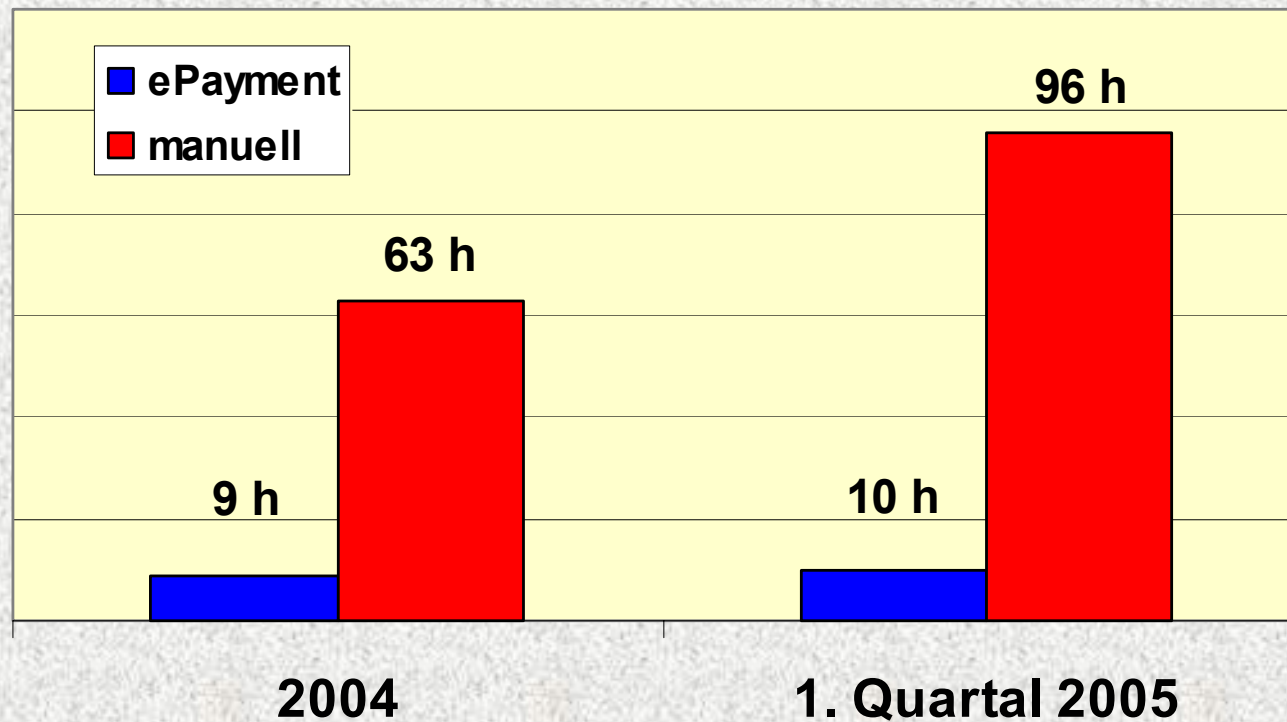
- Akzeptanz bei GAA Online Klientel sehr hoch
- ELV mit 73% favorisiert (Stand 2004)
- Rücklastschriften und Charge Back nur bei insgesamt 0,6% des Gesamtumsatzes und 0,7% der Transaktionsanzahl (Stand 2004)
- Keine betrügerischen Absichten oder Angriffe aufgetreten
- Ausreichender Support schafft Kundenbindung

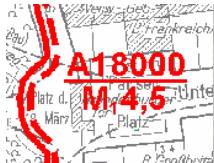


Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Zeiteinsparung durch ePayment

Monatlicher Aufwand in Stunden im Vergleich zur
manuellen Rechnungsstellung über Profiskal





Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Weitere Erfahrungen

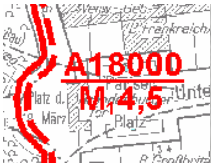
- Entlastung der Geschäftsstelle durch Reduzierung von Regel- oder Wiederholungsanfragen
- Vereinfachung des Informationstransfers
- Entlastungen der Landeshauptkasse durch Wegfall Mahnungswesen, Inkasso etc.
- Kostendeckung der technischen Gesamtbetriebskosten des Internetauftritts

2002: 33%

2003: 54%

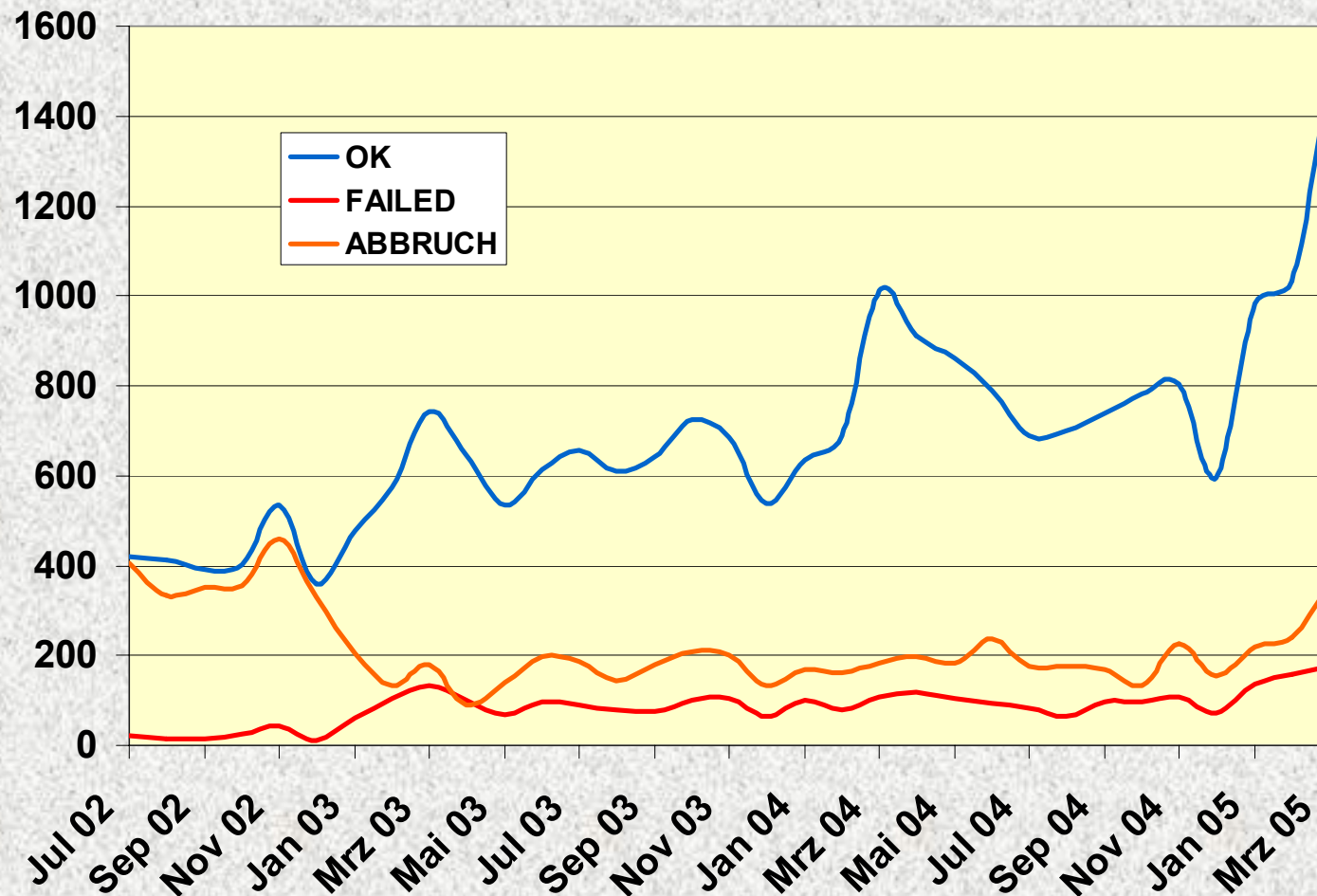
2004: 81%

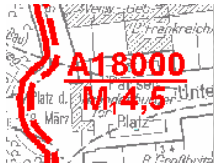
1.Quartal 2005: rd.98%



Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Transaktionen





**Geschäftsstelle des
Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin**

Meine Visitenkarte

Dipl.-Ing. Kersten Schultz

Tel.: (030) 9012-4841

kersten.schultz@senstadt.verwalt-berlin.de

www.gutachterausschuss-berlin.de

Ende der Präsentation

Ich danke für Ihr Interesse