



**Benutzerhandbuch  
zum automatisierten Abrufverfahren AKS Online**

**Version: 2.19**

Im Zusammenhang mit den Merkmalen **Jahr (zur Kauffallnummer)** und **Laufende Kauffallnummer** wird der Kauffall eindeutig identifiziert.

Wert	Bedeutung	Beschreibung
1	Mitte	
2	Friedrichshain-Kreuzberg	
3	Pankow	
4	Charlottenburg-Wilmersdorf	
5	Spandau	
6	Steglitz-Zehlendorf	
7	Tempelhof-Schöneberg	
8	Neukölln	
9	Treptow-Köpenick	
10	Marzahn-Hellersdorf	
11	Lichtenberg	
12	Reinickendorf	

### Bezirk/Ortsteil

Ort ! +++ w > < UB BB WE

Die Schlüsselnummer des Ortsteiles, in dem die Immobilie im Zeitpunkt der Übereignung (überwiegend) lag.

Mit diesem Feld lassen sich auch bezirksübergreifende Ortsteilrecherchen durchführen, wobei die ersten beiden Ziffern für den Bezirk und die beiden letzten Ziffern für den Ortsteil stehen. Die führende Null wird bei der Ausgabe unterdrückt, auch kann bei der Eingabe die führende Null entfallen.

### Achtung!

- Hinweis zum Wert 0541 (West-Staaken): Seit 17.06.2015 werden die Kaufverträge im Bereich des ehemals zu Ost-Berlin zugeordneten Teils von Spandau nicht mehr explizit mit diesem Wert ausgewertet, sondern mit 0504 (Staaken). Da eine einheitliche Datenlage in allen Teilmärkten erst längerfristig zu erwarten ist, sollten zwischenzeitlich bei einer Recherche nach Gesamt-Staaken beide Werte „0504;0541“ angegeben werden bzw. bei einer Recherche explizit nach West-Staaken mit den entsprechenden Blocknummern (Merkmal **Block**).

Liste der Blocknummern für West-Staaken (Zum Kopieren in das Eingabefeld):

037185;037246;037608;037609;037638;037639;037664;037666;037916;037919;037600;037613;037630;037634;037636;037671;037673;037675;037679;037684;037900;037902

- Hinweis zum Wert 0608 (Schlachtensee):

In den Teilmärkten **UB** und **BB** erfolgt die Auswertung erst ab 11.12.2020 (Veröffentlichungsdatum des neuen Ortsteils im Amtsblatt für Berlin). Lagemäßige Recherchen vor diesem Datum können anhand der Blocknummern erfolgen.

Liste der Blocknummern für Schlachtensee (Zum Kopieren in das Eingabefeld):

050002;050034;050054;050061;050064;050065;050070;050071;050123;050143;050145;050162;050673;050674;052014;052017;052019;052036;052047;052048;052602;052605;052606

Im Teilmarkt **WE** erfolgte aus technischen Gründen die Migration des neuen Ortsteils in den Wohnanlagen, somit auch für die Kauffälle vor dem Datum 11.12.2020.

Wert	Bedeutung	Beschreibung
	<u>Bezirk Mitte</u>	
0101	Mitte	
0102	Moabit	
0103	Hansaviertel	
0104	Tiergarten Süd	
0105	Wedding	
0106	Gesundbrunnen	
	<u>Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg</u>	
0201	Friedrichshain	
0202	Kreuzberg	
	<u>Bezirk Pankow</u>	
0301	Prenzlauer Berg	
0302	Weißensee (Pankow)	
0303	Blankenburg	
0304	Heinersdorf	
0305	Karow	
0306	Malchow (Pankow)	
0307	Pankow	
0308	Blankenfelde	
0309	Buch	
0310	Französisch-Buchholz	
0311	Niederschönhausen	
0312	Rosenthal	
0313	Wilhelmsruh	
	<u>Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf</u>	
0401	Charlottenburg	
0402	Wilmersdorf	
0403	Schmargendorf	
0404	Grunewald	
0405	Westend	
0406	Charlottenburg-Nord	
0407	Halensee	
	<u>Bezirk Spandau</u>	
0501	Spandau	

Wert	Bedeutung	Beschreibung
0502	Haselhorst	
0503	Siemensstadt	
0504	Staaken	
0505	Gatow	
0506	Kladow	
0507	Hakenfelde	
0508	Falkenhagener Feld	
0509	Wilhelmstadt	
0541	West-Staaken	Siehe Hinweis!
	<u>Bezirk Steglitz-Zehlendorf</u>	
0601	Steglitz	
0602	Lichterfelde	
0603	Lankwitz	
0604	Zehlendorf	
0605	Dahlem	
0606	Nikolassee	
0607	Wannsee	
0608	Schlachtensee	Siehe Hinweis!
	<u>Bezirk Tempelhof-Schöneberg</u>	
0701	Schöneberg	
0702	Friedenau	
0703	Tempelhof	
0704	Mariendorf	
0705	Marienefelde	
0706	Lichtenrade	
	<u>Bezirk Neukölln</u>	
0801	Neukölln	
0802	Britz	
0803	Buckow	
0804	Rudow	
0805	Gropiusstadt	
	<u>Bezirk Treptow-Köpenick</u>	
0901	Alt-Treptow	
0902	Plänterwald	
0903	Baumschulenweg	
0904	Johannisthal	

Wert	Bedeutung	Beschreibung
0905	Niederschöneweide	
0906	Altglienicke	
0907	Adlershof	
0908	Bohnsdorf	
0909	Oberschöneweide	
0910	Köpenick	
0911	Friedrichshagen	
0912	Rahnsdorf	
0913	Grünau	
0914	Müggelheim	
0915	Schmöckwitz	
	<u>Bezirk Marzahn-Hellersdorf</u>	
1001	Marzahn	
1002	Biesdorf	
1003	Kaulsdorf	
1004	Mahlsdorf	
1005	Hellersdorf	
	<u>Bezirk Lichtenberg</u>	
1101	Friedrichsfelde	
1102	Karlshorst	
1103	Lichtenberg	
1104	Falkenberg	
1106	Malchow (in Li.)	
1107	Wartenberg	
1109	Neu-Hohenschönhausen	
1110	Alt-Hohenschönhausen	
1111	Fennpfuhl	
1112	Rummelsburg	
	<u>Bezirk Reinickendorf</u>	
1201	Reinickendorf	
1202	Tegel	
1203	Konradshöhe	
1204	Heiligensee	
1205	Frohnau	
1206	Hermisdorf	
1207	Waidmannslust	
1208	Lübars	

Wert	Bedeutung	Beschreibung
1209	Wittenau	
1210	Märkisches Viertel	
1211	Borsigwalde	

**BGF (Einzelgebäude) {m<sup>2</sup>}****BGF-E**

!	++	_	>	<		BB	
---	----	---	---	---	--	----	--

Summe der Bruttogrundflächen in Quadratmetern aller Grundrissebenen des Einzelgebäudes in Anlehnung an die DIN 277 – 1: 2005-02 (siehe Sachwertrichtlinie, BAnz AT 18.10.2012 B1). Siehe weitere Ausführungen zur Auswertung von Kauffällen unter **BGF {m<sup>2</sup>}**.

**Achtung!**

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.
- Ausgabe ausschließlich über das Ausgabeformat ...-BEBAUT-EINZELGEBAEUDE

**BGF {m<sup>2</sup>}****BGF**

!	++	_	>	<		BB	
---	----	---	---	---	--	----	--

Summe der Bruttogrundflächen in Quadratmetern aller auf dem Grundstück erfassten Einzelgebäude in Anlehnung an die DIN 277 – 1: 2005-02 (siehe Sachwertrichtlinie, BAnz AT 18.10.2012 B1) ab NHK 95. Einzelgebäude werden nicht berücksichtigt, wenn der Wert als bauliche Nebenanlage erfasst ist, sie aufgrund des völlig untergeordneten Wertes bei der Auswertung oder lt. Kaufvertrag bei der Kaufpreisbildung unberücksichtigt geblieben sind.

Um den Aufwand der Ermittlung zu minimieren und gleichzeitig die einheitliche Auswertung zu gewährleisten, gelten für die Erfassung in der AKS Online folgende leicht vereinfachte Berechnungsregeln:

- Bei einem Regelbaukörper lässt sich die BGF berechnen aus der bebauten Fläche nach den Außenmaßen des Baukörpers in Fußbodenhöhe einschl. Putz bzw. Fassadenbekleidung, multipliziert mit der Anzahl der Grundrissebenen einschl. Keller- und Dachgeschoss, unabhängig vom Ausbauzustand und der Raumhöhe (vgl. nachfolgende Ausnahmen). Bei unregelmäßigen, vor- oder zurückspringenden Baukörpern sind die Flächen der einzelnen Grundrissebenen zu addieren. Einzubeziehen sind alle nutzbaren Grundrissebenen, unabhängig von der lichten Raumhöhe.

Unberücksichtigt bleiben die nicht nutzbaren Grundrissebenen wie

- Kriechkeller,
- durch Hohlräume und Zwischendecken gebildete Ebenen zwischen den Geschossen,
- Hohlräume der Dachkonstruktion sowie zwischen Gelände und Bauwerksunterseite, nicht nutzbare Dachflächen
- bei einer Giebelhöhe unter 1,50 m,
- sog. Spitzböden, soweit diese nicht sinnvoll als Aufenthaltsräume genutzt werden könnten (z.B. fensterlos oder nur über eine mobile Treppe/Leiter zugänglich),
- Dachflächen werden nicht berücksichtigt bei einer Giebelhöhe unter 1,50 m,
- Vor- und Rücksprünge sowie Profilierungen der Fassade.

Nicht durch Addition hinzuzurechnen sind:

- Kellerschächte,
- Außentreppe,
- aus der Fassadenfront auskragende (auch nutzbare) offene Grundrissebenen und Bauteile wie Dachüberstände, Balkone, freiliegende Terrassenteile. Vgl. hierzu Ansatz der NHK (B)GF, besondere Bauteile

Nicht abzurechnen sind:

- Durchfahrten und Durchgänge,
- hinter der Fassadenfront gelegene offene Grundrissebenen, beispielsweise bei Loggien oder eingebauten Terrassenteilen,
- nicht nutzbare Flächen hinter Abmauerungen in Dachgeschossschrägen.

### **Achtung!**

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.
- Die Eingabe erfolgt numerisch (z.B.: 1253). Gegebenenfalls einschließlich der unter Kapitel 8.2.3 beschriebenen Abfragesyntax.

### **Bindungsfrist**

**Bind**

!	++	_	>	<		BB	
---	----	---	---	---	--	----	--

Endjahr der Sozialbindung nach Rückzahlung der öffentlichen Förderungsmittel.

### **Achtung!**

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.
- Die Eingabe erfolgt numerisch im Format JJJJ (z.B.: 1995). Gegebenenfalls einschließlich der unter Kapitel 8.2.3 beschriebenen Abfragesyntax.

### **Block**

**Block**

!	+++	_	>	<	UB	BB	WE
---	-----	---	---	---	----	----	----

Sechsstellige Schlüsselzahl des statistischen Blocks. Die statistischen Blocknummern werden vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg flächendeckend vergeben. In der Regel beschreibt der statistische Block einen Siedlungsblock begrenzt durch vier bzw. drei Straßen. Im Rahmen der „blockbezogenen Auskunft“ aus der AKS Online ist der statistische Block die detaillierteste Lagebezeichnung. Der Block setzt sich zusammen aus 2 Informationseinheiten. Die ersten drei Ziffern bezeichnen das statistische Gebiet, die letzten drei Ziffern den statistischen Block innerhalb dieses statistischen Gebietes.

### **Achtung!**

- Die Eingabe erfolgt numerisch mit sechs Stellen, ggf. mit führenden Nullen (z.B.: 053066). Gegebenenfalls einschließlich der unter Kapitel 8.2.3 beschriebenen Abfragesyntax.
- Zur schnellen und komfortablen lagemäßigen Identifizierung der statistischen Blöcke steht für jeden Bezirk eine Exceltabelle in GAA Online unter „Marktinformationen“ > “AKS Online“ > „Blockdaten“ > zum Download bereit.

### **Blocklage**

**BL**

!	++	w	>	<	UB	BB	
---	----	---	---	---	----	----	--

Die Blocklage beschreibt die Lage des Grundstücks innerhalb eines Wohnblocks.

### **Achtung!**

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.

Wert	Bedeutung	Beschreibung
1	Frontgrundstück	Grundstück mit der Frontlage an nur einer Straße.
2	Eckgrundstück	An einer Blockecke mit Frontlagen an (mindestens) 2 Straßen gelegen.
3	Mehrfrontengrundstück	Grundstück außerhalb der Blockecken mit Frontlagen an mehreren Straßen.

Wert	Bedeutung	Beschreibung
4	Hammergrundstück	Grundstück im Hinterland (Blockinnenbereich) mit einer (auch nur teilweise über einen ideellen Miteigentumsanteil) zum Eigentum am Grundstück gehörenden Zuwegung zwischen den Grundstücken in Frontlage, das dadurch in der Abbildung häufig die Form eines Hammers aufweist. Auch Grundstück mit straßenseitig sehr geringer Breite, das sich im hinteren wesentlichen Teil erheblich erweitert.
5	Hinterlandgrundstück	Grundstück im Hinterland (Blockinnenbereich) ohne Straßenfront, dessen Zugangsweg nicht zum Eigentum des Grundstücks gehört, sondern als (Leistungs- und Wegerecht) zu Lasten des Vorderlandgrundstücks gesichert ist.

**Bodenwertanteil {EUR}** **Bodenwert**

Der im Rahmen der Auswertung ermittelte Wertanteil des Grund und Bodens der Hauptfläche am Kaufpreis bebauter Grundstücke.

**BRW {EUR/m<sup>2</sup>}** **BRW**

Der Bodenrichtwert zum letzten Stichtag vor dem Vertragsdatum für die Bodenrichtwertzone, in der das Grundstück liegt. Maßgeblich ist der Bodenrichtwert, in dessen Zone das Vertragsobjekt liegt. Nicht aber der Bodenrichtwert einer anderen Zone, die hinsichtlich der Nutzung des Grundstücks vergleichbar ist.

**Achtung!**

- Die Eingabe erfolgt numerisch (z.B.: 250). Gegebenenfalls einschließlich der unter Kapitel 8.2.3 beschriebenen Abfragesyntax.
- Die Auswertung dieses Feldes begann im Teilmarkt WE mit Kaufverträgen ab dem Datum 01.01.2008. Daher ist dieses Feld nur bei Recherchen im Teilmarkt WE mit einem **Vertragsdatum** jünger als 01.01.2008 zu verwenden!

**BRW-Zone** **BRWZone**

Eindeutige Nummer der Bodenrichtwertzone. Die Bodenrichtwertzonennummern sind generell vierstellig.

**Achtung!**

- Die Auswertung dieses Feldes begann mit Kaufverträgen ab dem Datum 01.01.2008. Daher ist dieses Feld nur bei Recherchen mit einem **Vertragsdatum** jünger als 01.01.2008 zu verwenden!
- Die Eingabe erfolgt vierstellig numerisch (z.B.: 1096). Gegebenenfalls einschließlich der unter Kapitel 8.2.3 beschriebenen Abfragesyntax.