DIPL.-ING. URSEL SCHÄFER (MRICS) — ARCHITEKTIN

DREILINDENSTRASSE 60
14109 BERLIN
TEL. 030-78 71 57 80
FAX. 030-78 71 57 82
SCHAEFER@GUT-ACHTEN.NET
WWW.GUT-ACHTEN.NET

VON DER IHK BERLIN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des mit einem **Mehrfamilienwohnhaus** bebauten Grundstücks, **785m² Grundstücksfläche, 186,02m² Wohnfläche**





Pannwitzstr. 97, 13403 Berlin-Wittenau

- **AUFTRAGGEBER:**
  Amtsgericht Wedding, Brunnenplatz 1, 13357 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
  30K 9/25
- **VERFASSER:**
  Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTER VERKEHRSWERT**:
  790.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
  24.09.2025

INHALT

1. ALLGEMEINES 3

1.1 Auftraggeber 3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung 3
1.3 Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag 3
1.4 Ortstermin 3

2. BEWERTUNGSOBJEKT 3

2.1 Grundbuch, auszugsweise 3
2.2 Lagebeschreibung 4
2.3 Objektbeschreibung 4
2.4 Objektdaten 5
2.5 Mietverhältnisse 6
2.6 Förderungen / Bindungen 6
2.7 Flächenangaben 6
2.8 Planungsrechtliche Situation 7
2.9 Bauordnungsrechtliche Situation 7
2.10 Denkmalschutz 7
2.11 Baulastenverzeichnis der Behörde 7
2.12 Erschließung 7
2.13 Bodenverunreinigungen 7

3. WERTERMITTLUNG 8

3.1 Definition des Verkehrswertes 8
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 8
3.3 Ermittlung des Ertragswertes 9
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes 11
3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen 12

4. ANLAGEN 13

4.1 Auszug aus der Stadtkarte 13
4.2 Auszug aus der Straßenkarte 14
4.3 Auszug aus der Flurkarte 15
4.4 Pläne 16
4.5 Fotos 18
4.6 Erschließungsbeitragsbescheinigung 24
4.7 Baulastauskunft 25
4.8 Auskunft zur bauordnungsrechtlichen Situation 26
4.9 Altlastenauskunft 27
4.10 Förderungen und Wohnungsbindungen 28

1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Wedding, Brunnenplatz 1, 13357 Berlin.

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstücks in der Pannwitzstr.97, 13403 Berlin-Wittenau, erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

Als Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag wird der Tag der letzten Besichtigung am 24.09.2025 angesetzt.

1.4 Ortstermin

Am 31.07.2025 ab 12.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt.
Teilnehmer waren ein Vertreter des Antragstellers, die Antragsgegnerin sowie die Unterzeichnerin. Während des Termins wurden die allgemein zugänglichen Bereiche wie der Treppenraum, Teilflächen des Kellergeschosses sowie die Außenanlagen besichtigt.
Ein Zutritt zu den Mietwohnungen sowie zum Dachgeschoss bestand nicht.
Am 24.09.2025 ab 10.00h fand eine weitere Besichtigung statt, an der wiederum ein Vertreter des Antragstellers, die Antragsgegnerin sowie die Unterzeichnerin teilgenommen haben.
Hierbei wurde die leerstehende Einheit im Erdgeschoss rechts, der Dachboden, weitere Teilbereiche des Kellergeschosses, der Treppenaufgang sowie die Außenanlagen besichtigt.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 24.02.2025)

Amtsgericht Mitte
Grundbuch von Wittenau, Blatt 8867

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:	
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche Pannwitzstraße 97
Flur:	2
Flurstück:	1551/52
Größe:	785 m²

…

Erste Abteilung:
Eigentümer:
Auf die 1.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Zweite Abteilung:
Lasten und Beschränkungen:
Auf die 2.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Dritte Abteilung:
Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:
Auf die 3.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Berlin Reinickendorf, Ortsteil Wittenau.
Gemäß dem Berliner Mietspiegel von 2024 handelt es sich um eine „einfache“, am Markt weniger nachgefragte Wohnlage.
Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2025“ der BerlinHyp, CBRE war in Reinickendorf in den Jahren zwischen 2023 und 2024 ein Wanderungsgewinn von 1,9% zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +4,3% bei einem Berliner Durchschnitt von +5,0%.
Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 13403 ist im „WohnmarktReport Berlin 2025“ der Berlin Hyp, CBRE mit 3.326,00 €/mtl. deutlich unter dem Berliner Durchschnitt von 4.021,00 €/mtl. angegeben.
Die Arbeitslosenquote in Reinickendorf beläuft sich laut Angabe der Bundesagentur für Arbeit mit Stand vom September 2025 mit 10,4% der Größenordnung nach in Höhe des Berliner Mittels von 10,3%.
Die Leerstandsquote in Reinickendorf liegt laut einer Veröffentlichung des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. per 31.12.2024 bei 1,6%. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angabe ist jedoch nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet der Prozentsatz im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.
Das Gebiet um das Bewertungsobjekt ist von einer inhomogenen, offenen Bauweise geprägt. Dabei befinden sich überwiegend Einfamilien-, aber auch kleinere Mehrfamilienwohnhäuser in der unmittelbaren Umgebung.
Die Baukörper wurden in unterschiedlichsten Epochen beziehungsweise in verschiedenen Baustilen sowie Geschossigkeiten errichtet.
Nördlich befinden sich größere Geschosswohnungsbauten, nordwestlich eine Kleingartenanlage, westlich, jenseits des Eichborndamms, ein größeres Gewerbegebiet sowie östlich ein ebenfalls größeres Krankenhausgelände.
Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die städtische Lage gesichert, wobei die vorgenannten Einrichtungen in der Regel nicht fußläufig zu erreichen sind.
Nächstgelegene Erholungsfläche ist ein Grünstreifen entlang des Nordgrabens in ca. 300m Entfernung. Zudem sind die umgebenden, privaten Grundstücke in der Regel gärtnerisch gestaltet.
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr stellt sich wie folgt dar:

Bus	Eichborndamm	ca. 150 m
U-Bahnhof	Rathaus Reinickendorf	ca. 400 m
S-Bahnhof	Eichborndamm	ca. 1.200 m

Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum tageszeitabhängig hinreichend vorhanden. Der Parkdruck des Gebiets ist durch die offene Bauweise sowie den teils vorhandenen Stellplätzen und Garagen auf den Privatgrundstücken vermindert.
Das Verkehrsaufkommen im Bereich der Pannwitzstraße als Anliegerstraße ist gering.
Auch anderweitige Emissionen waren beim Ortstermin nicht erkennbar.

2.3 Objektbeschreibung

Nachstehende Aussagen zum Erhaltungszustand und zu Baumängeln sind nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin erfolgt. Gesonderte Bauteiluntersuchungen sowie Funktionsprüfungen zur Feststellung von nicht unmittelbar sichtbaren Mängeln und Schäden sind nicht ausgeführt worden, zumal das Bewertungsobjekt nicht komplett zur Besichtigung zugänglich war. Für eine vollumfängliche Aussage hierzu wäre ein Bauzustands- beziehungsweise Bauschadensgutachten anzufertigen, das nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen ist.
Das Bewertungsgrundstück ist leicht unregelmäßig geschnitten und verfügt über eine hinreichend breite Front zur Pannwitzstraße.

Soweit erkennbar, weist die Fläche keine topografischen Besonderheiten auf.
Aufgrund der aufstehenden sowie den benachbarten Bebauungen wird von einer hinreichenden Tragfähigkeit des Bodens ausgegangen.
Die zu bewertende, bauliche Anlage besteht aus einem kleineren, freistehenden Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 3 Mieteinheiten. Die Erstellung desselben ist 1933 erfolgt.
Es handelt sich um einen 2-geschossigen Baukörper zuzüglich einem unausgebauten Dachgeschoss sowie einer Teilunterkellerung. Auf die als Anlage beiliegenden Grundrisse wird verwiesen.
Die Erschließung erfolgt über einen zum Hof ausgerichteten Treppenraum. Eine Aufzugsanlage ist nicht vorhanden.
Baujahrsbedingt ist von einem Massivbau mit Holzkonstruktionen im Decken- und Dachbereich auszugehen.
Die Fassaden wurden nachträglich mit einem Vollwärmeschutz, das heißt, einer Fassadendämmung mit Deckschicht versehen.
Innerhalb der Anlage befinden sich Kunststofffenster mit Isolierverglasungen.
Die Belichtung der Mieteinheiten dürfte aufgrund eines baujahrsbedingt erhöhten Fensterflächenanteils sowie aufgrund der offenen Bauweise und dem sich daraus ergebenden Weitblick sowie der Ausrichtung der Räumlichkeiten gut sein.
Die Ausstattung der besichtigten Einheit im Erdgeschoss rechts ist im Wesentlichen den als Anlage beiliegenden Fotos zu entnehmen. Gemäß Angabe der Antragsgegnerin bei der Besichtigung weisen die beiden vermieteten Wohnungen einen analogen Ausbaustandard wie die Einheit im Erdgeschoss rechts auf. Mangels Besichtigung ist hierzu keine Stellungnahme möglich.
Die Wärmeversorgung der Anlage erfolgt über eine Gaszentralheizungsanlage, die sich im Kellergeschoss befindet. Laut Auskunft der Antragsgegnerin sei diese in 2022 erneuert worden.
Im Bereich des Teilkellers befinden sich im Wesentlichen Verschläge, die von den Bewohnern zu Lagerzwecken genutzt werden. Ferner sind hier u.a. eine Waschküche sowie Technikräume untergebracht.
Die Freiflächen sind im Wegebereich befestigt. Zudem sind größere Grundstücksanteile mit so genannten Rasengittersteinen versehen, die mit PKWs befahrbar sind und zugleich eine Versickerung von Regenwasser ermöglichen. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen unter dem Punkt „Bauordnungsrechtliche Situation“ verwiesen.
Insgesamt befindet sich die Anlage, soweit bei den Begehungen erkennbar war, in einem soliden bis guten Zustand.
Die Fassaden, das Dach sowie der Treppenraum und die besichtigte Wohnung im Erdgeschoss rechts wurden saniert.
Im Kellergeschoss war bei der Besichtigung leichte Feuchtigkeit im Wandbereich erkennbar.
Im Übrigen weisen die Außenanlagen einen Pflegerückstand auf.
Weitere Mängel oder Schäden waren bei den Besichtigungen nicht erkennbar.

2.4 Objektdaten

Baujahr Jahr der Gebrauchsabnahme durch die Bauaufsicht	**1933**
Grundstücksgröße gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 04.10.2025	**785 m²**
Geschossfläche gemäß Berechnung der Unterzeichnerin auf Grundlage der teilvermaßten, als Anlage beiliegenden Planunterlagen *sh. hierzu Punkt „Flächenangaben“*	**ca. 378 m²**
Geschossflächenzahl gemäß Berechnung der Unterzeichnerin auf Grundlage der teilvermaßten, als Anlage beiliegenden Planunterlagen *sh. hierzu Punkt „Flächenangaben“*	rd. **0,5**

Wohnfläche gemäß Angabe in der Mieterliste der Antragsgegnerin aus deren E-Mail vom 04.08.2025 *sh. hierzu Punkt „Flächenangaben“*	**186,02 m²**
Anzahl der Mieteinheiten gemäß vorliegender Planunterlagen sowie teils gemäß Inaugenscheinnahme *gemäß den beiliegenden Planunterlagen*	**3 Mieteinheiten**
Vertragszustand gemäß persönlicher Angabe der Antragsgegnerin bei der Besichtigung *sh. hierzu Punkt „Mietverhältnisse“*	**2 vermietet / 1 unvermietet**
Mieteinnahmen, monatlich	
Erdgeschoss, links	939,40 €
Obergeschoss	1.706,80 €
Gesamt *sh. hierzu Punkt „Mietverhältnisse“*	**2.646,20 €**
Heizsystem gemäß persönlicher Angabe der Antragsgegnerin bei der Besichtigung sowie teils gemäß Inaugenscheinnahme	**Gaszentral**
Energiepass gemäß telefonischer Angabe der Antragsgegnerin vom 06.10.2025	**ist vorhanden**

2.5 Mietverhältnisse

Von der Antragsgegnerin wurden mit E-Mail vom 04.08.2025 die beiden Mietverträge des Bewertungsobjekts zur Verfügung gestellt. Hiernach sind die beiden bewohnten Einheiten im Erdgeschoss links und im Obergeschoss unbefristet zu Wohnzwecken vermietet. Mietgegenstand sind die jeweiligen Wohnungen, jedoch nicht die Kellerräume. Es handelt sich um Indexmietverträge mit Kopplung an den Verbraucherpreisindex. Die Miethöhen sind unter dem Punkt „Objektdaten“ genannt. Wegen aller weiteren Details wird auf die vorgenannten Mietverträge verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben werden.
Die Einheit im Erdgeschoss rechts ist unvermietet.

2.6 Förderungen / Bindungen

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Fachbereich Wohnen vom 21.05.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) unterliegt das Bewertungsobjekt weder einer Förderung noch einer Wohnungsbindung.

2.7 Flächenangaben

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ aufgeführten Wohnflächen entstammen einer Mieterliste, die die Antragsgegnerin mit E-Mail vom 04.08.2025 zur Verfügung gestellt hat.
Das Ergebnis korrespondiert der Größenordnung nach mit einer Wohnflächenermittlung vom 29.05.2018, die in der Archivaktes des Bauamtes vorgefunden wurde. Die Abweichung hierzu beträgt 2,77m² und könnte auf den zwischenzeitlich durchgeführten Umbau zurückzuführen sein. Eine zuvor übersandte Flächenaufstellung des Antragstellers vom 26.05.2025 weicht ca. 3,9m² ab. Bei der Bewertung werden die Angaben aus der Mieterliste der Antragsgegnerin vom 04.08.2025 als jüngste Information als richtig unterstellt, zumal deren Angaben mit jenen der Wohnflächenangaben in den beiden Mietverträgen übereinstimmen.
Die Ermittlung der Geschossfläche ist auf Grundlage der Planunterlagen erfolgt, die ebenfalls von der Antragsgegnerin mit Datum vom 04.08.2025 zur Verfügung gestellt wurden. Soweit Maßangaben vorlagen, wurden diese für die Berechnung verwendet. Im Übrigen ist ein grafischer Abgriff erfolgt.
Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht ausgeführt, zumal das Bewertungsobjekt in größeren Teilen nicht zur Besichtigung zugänglich war.
Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten sowie eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.

2.8 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft aus dem GeoportalBerlin vom 06.10.2025 befindet sich das Bewertungsgrundstück im Bereich des Baunutzungsplans von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958. Hiernach liegt dieses in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ der Baustufe II/2 mit 2 Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,4.
Dabei stellen, vereinfacht gesagt, die Grundflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche zur Grundstücksgröße und die Geschossflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche mal der Anzahl der Vollgeschosse zur Grundstücksgröße dar. Ungeachtet dessen wird bei dem Bewertungsobjekt von der Annahme eines Bestandsschutzes ausgegangen.
Im Übrigen liegt das Grundstück nicht im Bereich eines Sanierungs- oder Erhaltungsgebiets.

2.9 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 27.05.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen das Bewertungsobjekt betreffend „keine baubehördlichen Beschränkungen und Auflagen“.
Gemäß persönlicher Angabe der Antragsgegnerin bei der Besichtigung sei ein Bauantrag für den Ausbau des Dachgeschosses gestellt worden. Eine Genehmigung sei jedoch noch nicht erteilt.
Ferner bemängelt die Behörde laut Auskunft der Antragsgegnerin, dass die Rasengittersteine im rückwärtigen Grundstücksbereich, die eine vergleichsweise große Fläche einnehmen, zurückzubauen sind.

2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft aus dem GeoportalBerlin vom 06.10.2025 handelt es sich bei der zu bewertenden Anlage weder um ein Einzeldenkmal noch den Teil eines Denkmalensembles.
Zudem befindet sich kein Denkmalobjekt in der unmittelbaren Nähe, aus dem sich ein so genannter Umgebungsschutz ableiten ließe, der einen Einfluss auf das Bewertungsobjekt haben könnte.

2.11 Baulastenverzeichnis der Behörde

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 12.06.2025 (s. vorgenanntes Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastenverzeichnis der Behörde geführt.

2.12 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen. Sämtliche erforderliche Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Gas, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden.
Gemäß dem als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Schreiben des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 07.08.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten. Zudem sei keine Straßenlandabtretung zu erwarten.

2.13 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Altlasten ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde von dieser nicht ausgeführt. Augenscheinlich liegen keine Verdachtsmomente für eine Kontaminierung vor. Diese kann ohne weitergehende Untersuchungen jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Auskunft des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 13.06.2025 besagt, dass das Bewertungsgrundstück nicht im Bodenbelastungskataster geführt ist (s. vorgenanntes Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten).
Bei der Bewertung wird von einer Belastungsfreiheit ausgegangen.
Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, ist der ermittelte Verkehrswert entsprechend abzuändern.

3. WERTERMITTLUNG

3.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt definiert:
„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) stehen 3 Verfahren zur Erarbeitung des Verkehrswertes zur Verfügung:
- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

Der Sachwert wird in diesem Fall nicht ermittelt. Er spielt im Bereich von Mehrfamilienwohnhäusern eine untergeordnete Rolle. Typische im Sachwertverfahren zu ermittelnde Objekte sind z.B. selbstgenutzte Einfamilienhäuser, bei denen ein direkter Bezug der Baukosten zum Kaufpreis besteht. Die Herstellungskosten sind bei Renditeobjekten, um das es sich hier handelt, von untergeordnetem Interesse für den Erwerber.

Der Ertragswert wird im Folgenden hergeleitet. Dadurch, dass Mehrfamilienwohnhäuser typischer Weise als Renditeobjekte geführt werden, stellt der Ertragswert eine realistische Größe dar.

Der Vergleichswert ist eigentlich der für die Ermittlung des Verkehrswertes vorrangig zu betrachtende Wert. Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen realistisch wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen.
Problematisch ist diesem Zusammenhang jedoch, dass der jeweilige Zustand der Vergleichsobjekte zum Kaufzeitpunkt sowie Details wie etwa im Zusammenhang mit deren vertraglichen Bindungen nicht oder nur unzureichend bekannt sind.
Dennoch wird zur Plausibilisierung eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses eingeholt.
Die Abfrage ist auf Grundlage folgender Parameter erfolgt:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	24.09.2023 – 24.09.2025	24.09.2025
Bezirk	Reinickendorf	Reinickendorf
Wohnlage lt. Mietspiegel	einfach	einfach
Baujahr	bis 1935	1933
Art der Bebauung	Mehrfamilienwohnhaus	Mehrfamilienwohnhaus

Auf jener Grundlage konnten lediglich 4 Kauffälle ermittelt werden, die zudem im Hinblick auf deren Kaufpreise je m² Geschossfläche um 280% voneinander abweichen.

Insofern wird auf die Anwendung des Vergleichswertverfahrens verzichtet und bei der Ermittlung des Verkehrswertes auf den Ertragswert abgestellt, der ohnehin eine deutlich detailliertere Wiedergabe der wertrelevanten Eigenschaften des Bewertungsobjekts ermöglicht.

3.3 Ermittlung des Ertragswertes

Allgemeines
Die Ertragswertermittlung erfolgt auf Grundlage der Berechnungsvorgaben des Berliner Gutachterausschusses zu Liegenschaftszinssätzen mit Stichtag zum 31.12.2024.
Bei der Anwendung des Berechnungsschemas des Gutachterausschusses sind Vorgaben zur Wahrung der so genannten „Modellkonformität“ einzuhalten. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die Verwendung des ausdrücklich vorgegebenen Bodenrichtwertes zum 01.01.2024 sowie der Bewirtschaftungskosten hingewiesen. Das Vorgehen ist erforderlich, um den Liegenschaftszinssatz sachgerecht zu ermitteln. Abweichungen von den Ansätzen beziehungsweise dem Berechnungsschema des Gutachterausschusses führen zu falschen Werten, auch wenn beispielsweise neuere Bodenrichtwerte zur Verfügung stehen. Zur Anpassung an die Besonderheiten des Bewertungsobjekts sowie an den Wertermittlungsstichtag wird nachfolgend gesondert ausgeführt. Ergänzend sei erwähnt, dass die Liegenschaftszinssätze für Objekte ab 4 Wohneinheiten ermittelt wurden, während das Bewertungsobjekt lediglich 3 Wohnungen umfasst. Da das zu bewertende Wohnhaus jedoch die typischen Eigenschaften eines Ertragsobjektes aufweist, wird ersatzweisen auf jene Daten zurückgegriffen.

Bodenwert
Zunächst ist jedoch der fiktive Bodenwertanteil des Objekts zu ermitteln.
Der Bodenrichtwert für die Pannwitzstr.97 liegt gemäß Gutachterausschuss Berlin mit Stand vom 01.01.2024 bei 470,00€/m² bei einer Ausweisung als Wohngebiet.
Der oben genannte Wert beruht auf einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4. Da sich das Bewertungsobjekt auf einem Grundstück mit einer tatsächlichen Geschossflächenzahl von 0,5 (siehe auch unter Punkt „Objektdaten“) befindet, ist der Bodenwert anzupassen. Da der Berliner Gutachterausschuss keine Umrechnungskoeffizienten für eine GFZ von unter 0,8 vorgibt und sich zudem keine Bodenrichtwertzone im näheren Umfeld für eine ersatzweise Verwendung anbietet, wird im Folgenden eine lineare Anpassung des Bodenwertes an die veränderte GFZ vorgenommen.
Unabhängig davon ist der Bodenwert im Fall des Bewertungsobjekts aufgrund der langen Restnutzungsdauer des Gebäudes von untergeordneter Bedeutung.
Der vorläufige, im Übrigen unangepasste Bodenwert ergibt sich somit wie folgt:

Berechnung des Bodenwerts							
Grundstücksgröße, wie erwähnt						785	m²
Bodenrichtwert gem. Gutachterausschuss Berlin vom 01.01.2024						470,00	€/m²
GFZ des Bodenrichtwertes			0,4	UK:	1,0000		
GFZ vorhanden			0,5	UK:	1,2500		
an tatsächliche GFZ angepasster Bodenwert							
	Bodenwert /	1,0000		x	1,2500	587,50	€/m²
Bodenwert:			785	m² x	587,50 €	461.187,50	€
Bodenwert gesamt rund:						**461.190,00**	**€**

Mietansätze
Bei der Bewertung finden die tatsächlich erzielten Mieten Berücksichtigung. Wie vom Gutachterausschuss vorgegeben, erfolgt der Mietansatz der Leereinheit im Erdgeschoss rechts auf Grundlage der mittleren Bestandsmiete.

Bewirtschaftungskosten
Hinsichtlich der vom Jahresrohertrag abzuziehenden Bewirtschaftungskosten wird wiederum auf die Angaben des Berliner Gutachterausschusses per 31.12.2024 zurückgegriffen, in der auch Liegenschaftszinssätze ausgewiesen sind. Der Gutachterausschuss weist hierbei Verwaltungskosten in Abhängigkeit der Anzahl der Wohneinheiten aus.
Für die Instandhaltungskosten sind feste Beträge je m² Wohnfläche vorgegeben, die ebenfalls unverändert in die Bewertung einfließen.
Das Mietausfallwagnis wird vorgabegemäß mit 2% für die Wohnnutzungen angesetzt.

Restnutzungsdauer
Auch hinsichtlich der Restnutzungsdauer sind Vorgaben vom Gutachterausschuss gemacht, die sich am Baualter der Anlage sowie dem Zustand orientieren. Hierbei wird ein „guter“ mit Tendenz zum „normalen“ Zustand unterstellt.

Liegenschaftszinssatz
Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.
Der Berliner Gutachterausschuss gibt in seiner Veröffentlichung Liegenschaftszinssätze für Objekte analog des Bewertungsobjekts mit einer Lage in Reinickendorf von 1919 - 1948 vor. Ferner ist in dem Liegenschaftszins die mittlere, angesetzte Miete sowie der Umstand berücksichtigt, dass keine Gewerbemieten anfallen.
Der sich auf Grundlage der vorgenannten Angaben ergebende Zinssatz geht entsprechend in die Ertragswertermittlung ein.
Aufgrund der sehr hohen Bestandsmieten ergibt sich ein für Berliner Verhältnisse erhöhter Zinssatz, der das damit verbundene Risiko abbildet.

Konjunkturelle Anpassung
Wie bereits erwähnt, sind die Daten des Gutachterausschusses zur Ermittlung des Ertragswertes zum 31.12.2024 maßgeblich, während der Bewertungsstichtag rund 9 Monate später liegt. Mithin ist eine konjunkturelle Anpassung erforderlich.
Seit ca. 2022 stand das Marktsegment der Ertragsobjekte in Berlin stark unter Druck.
Der Umstand dürfte auf das erhöhte Zinsniveau zurückzuführen sein, das eine Finanzierung mit Fremdmitteln erheblich erschwerte. Hinzu kam, dass möglicherweise Anschlussfinanzierungen von Bestandshaltern aufgrund der steigenden Zinsen wirtschaftlich nicht mehr darstellbar waren, sodass die Objekte zu verminderten Kaufpreisen veräußert werden mussten.
Zudem haben die starke Inflation sowie die Erhöhung der Energiekosten die finanziellen Spielräume fiktiver Erwerber eingeschränkt.
Zwischenzeitlich hat sich der Markt jedoch beruhigt.
Einer Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses ist zu entnehmen, dass die Kaufpreise für Mehrfamilienwohnhäuser im 1. Quartal 2025 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 10% gestiegen sind.
Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass sich der Trend bis zum Bewertungsstichtag fortsetzt, sodass eine entsprechende, anteilige konjunkturelle Anpassung vorgenommen wird.

Innenbesichtigung
Wie bereits erwähnt, war die zu bewertende Anlage nur im Bereich einer der 3 Wohnungen zugänglich. Mithin kann über deren Zuschnitt, den Zustand und deren Ausstattung der beiden verbleibenden Einheiten keine vollumfängliche Angabe gemacht werden. Die Antragsgegnerin teilte bei der Begehung mit, dass sich jene Wohnungen in dem gleichen Zustand befinden wie die besichtigte Leereinheit. Dies konnte jedoch nicht überprüft werden.

Für einen fiktiven Erwerber, dessen Reaktion hierauf im Verkehrswert abgebildet wird, ist der Umstand mit entsprechenden Unwägbarkeiten verbunden. Diese gehen in Form eines gesonderten, wenngleich moderaten Abschlags in die Bewertung ein.

Ermittlung des Ertragswertes
Der Ertragswert berechnet sich somit wie folgt:

Ertragswertberechnung						
Ermittlung des Jahresreinertrages:						
Wohnen						
EG links, Bestandsmiete	42,70	m²	x 22,00 €/m²	x	12 Mon.	11.272,80 €
EG rechts, Leerst., mittlere Bestandsmiete	42,92	m²	x 18,49 €/m²	x	12 Mon.	9.524,10 €
OG, Bestandsmiete	100,40	m²	x 17,00 €/m²	x	12 Mon.	20.481,60 €
						41.278,50 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
Verwaltungskosten:			351,00 €/Whg.	x	3 Einh.	-1.053,00 €
Instandhaltungskosten:			13,80 €/m²	x	186,02 m²	-2.567,08 €
Mietausfallwagnis:	2%	der Jahresrohmiete				-825,57 €
Reinertrag pro Jahr						36.832,85 €
Reinertragsanteil im Verhältnis zur Jahresrohmiete					89%	
Liegenschaftszinssatz					4,7%	
Restnutzungsdauer					50 Jahre	
Bodenwert, wie ermittelt					461.187,50 €	
Barwertfaktor					19,14	
Berechnung des Ertragswertes:						
Jahresreinertrag						36.832,85 €
abzgl. Bodenwertverzinsung (Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)						-21.675,81 €
Anteil der baulichen Anlage am Reinertrag						15.157,04 €
Ertragswert:						
Barwert x Reinertrag der baulichen Anlage	19,14		x		15.157,04 €	290.105,79 €
zzgl. Bodenwert						461.187,50 €
gesamt						751.293,29 €
konjunkturelle Entwicklung					7,5%	56.347,00 €
Abschlag wg. nicht besichtigter Wohnungen, psch.					-2,5%	-18.782,33 €
						788.857,96 €
Ertragswert gerundet						**790.000,00 €**

3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Die vorgenommenen Berechnungen basieren auf dem Ertragswertverfahren. Da es sich bei der zu bewertenden Anlage um ein Renditeobjekt handelt, bildet der Ertragswert eine realistische Größe ab.
Für potentielle Erwerber, deren Verhalten im Verkehrswert dargestellt wird, dürfte sich der weiterhin starke Druck am Berliner Wohnungsmarkt werterhöhend darstellen. Dabei zeichnet sich keine Neubautätigkeit in einem Umfang ab, die eine Entspannung des Marktes zur Folge haben könnte.
Die zu bewertende, bauliche Anlage befindet sich in einem baulich überarbeiteten Zustand, wenngleich 2 der insgesamt 3 Wohnungen nicht zur Besichtigung zugänglich waren und insofern zum Schnitt, dem Zustand und der Ausstattung derselben keine Angaben gemacht werden können.

Unabhängig davon war bei der Begehung erkennbar, dass vor einem vergleichsweise kurzen Zeitraum bauliche Aufwertungsarbeiten erfolgt sind.
Dementsprechend hoch stellen sich die Bestandsmieten dar.
Wertmindernd ist hingegen die weniger nachgefragte, „einfache“ Wohnlage des Bewertungsobjekts zu berücksichtigen.
Zudem liegt der im Ertragswertverfahren verwendete Zinssatz von 4,7% für Berliner Verhältnisse sehr hoch, was mit dem erhöhten Mietzins und das damit einher gehende Risiko verbunden ist.
Das Bewertungsobjekt wird somit unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Faktoren unter Bezugnahme auf den ermittelten Ertragswert auf einen gerundeten

Verkehrswert von 790.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
b) Es ist kein WEG-Verwalter bestellt, da es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um Raumeigentum handelt. Aufgrund dessen fällt kein Wohngeld an.
c) Die Namen der Mieter werden aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten, sondern in einem gesonderten Anschreiben hierzu aufgeführt. Pächter sind nicht vorhanden.
d) Eine Wohnpreisbindung gemäß §17 WoBindG besteht nicht.
e) Es wird offensichtlich kein Gewerbebetriebe innerhalb des Bewertungsobjekts geführt.
f) Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass sich Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts befinden, die nicht mitgeschätzt wurden.
g) Es liegt laut Angabe der Antragsgegnerin ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.



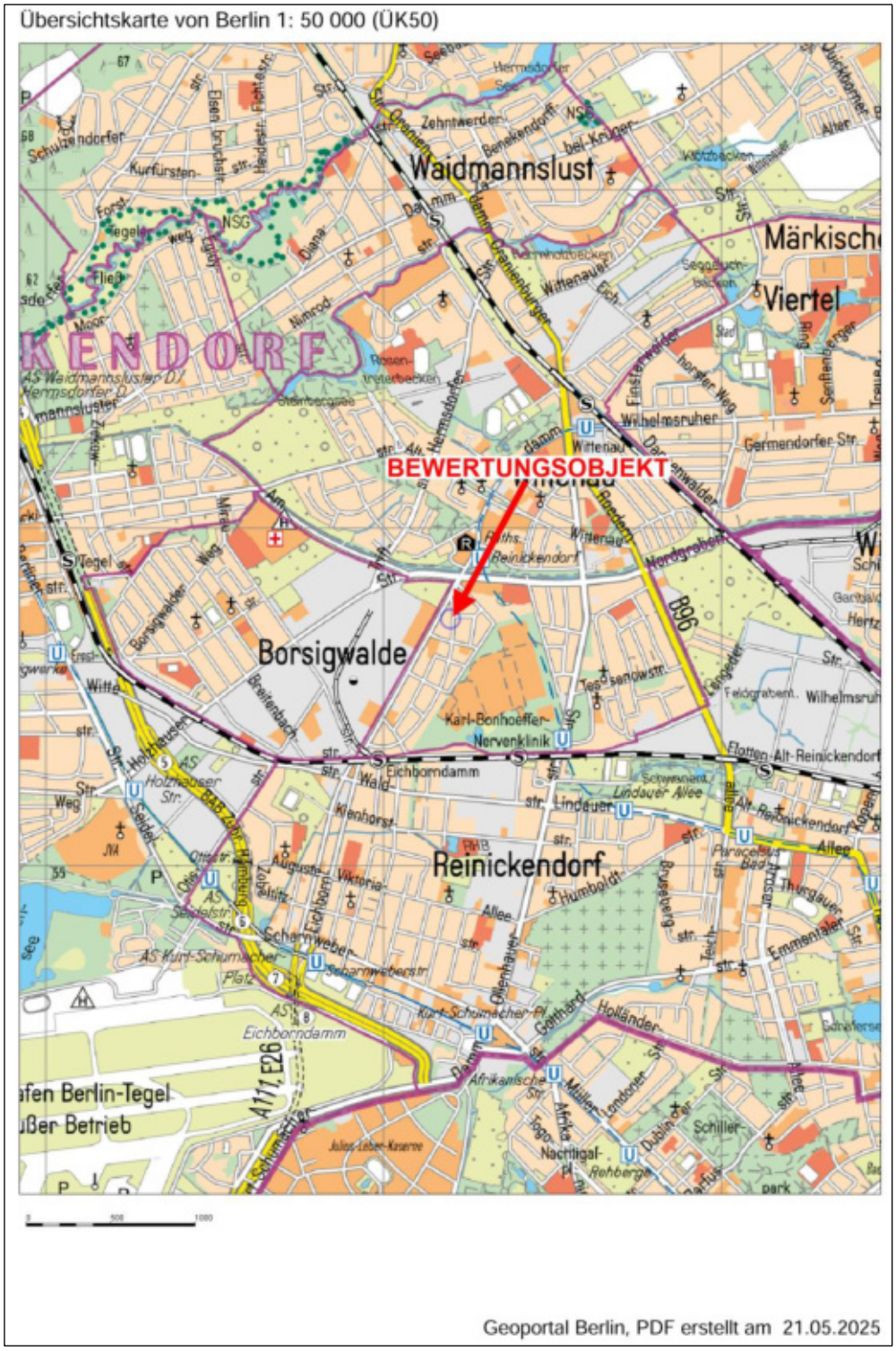
Berlin, den 9. Oktober 2025

Dipl.-Ing. U.Schäfer

4. ANLAGEN

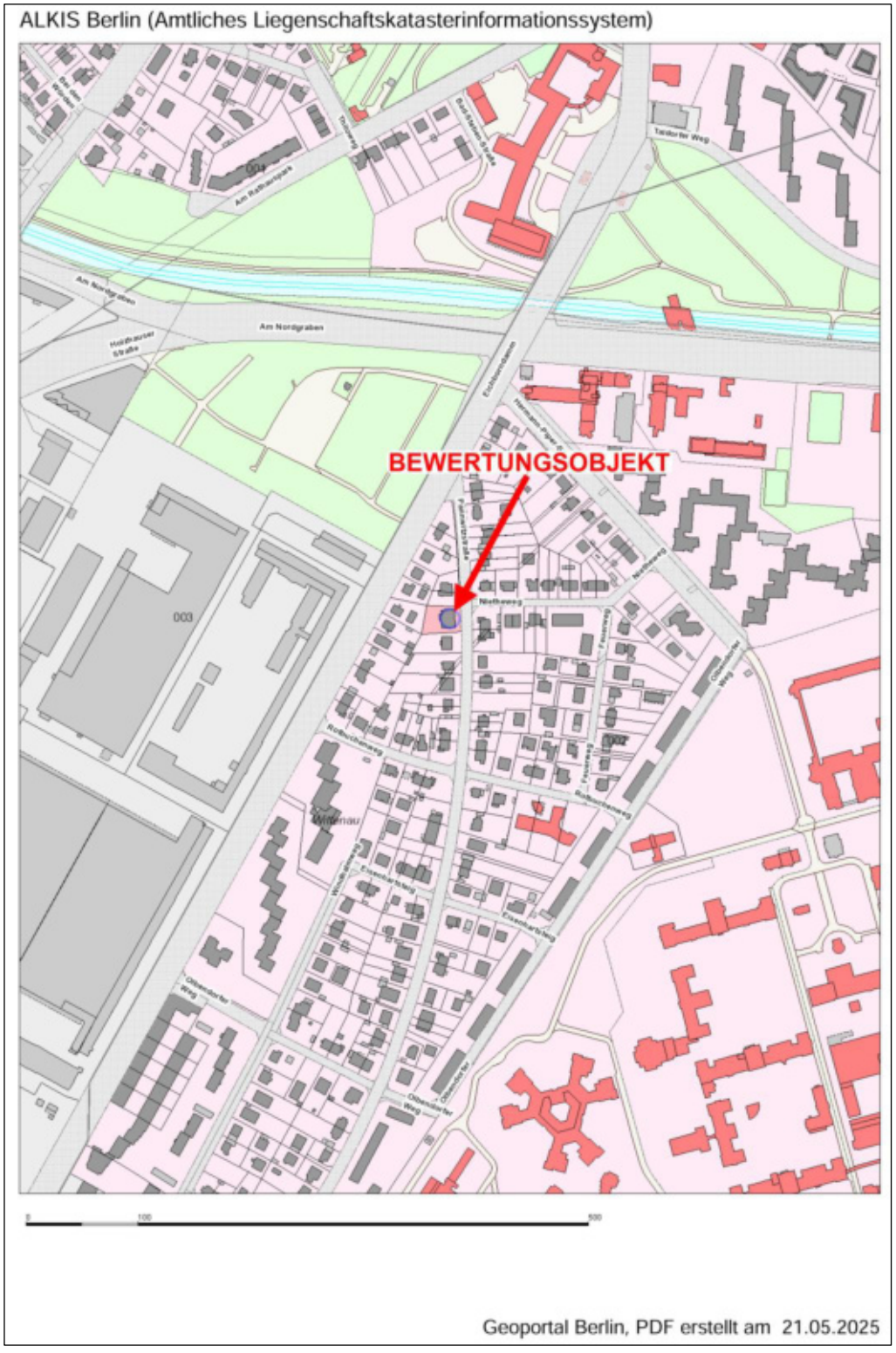
4.1 Auszug aus der Stadtkarte

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



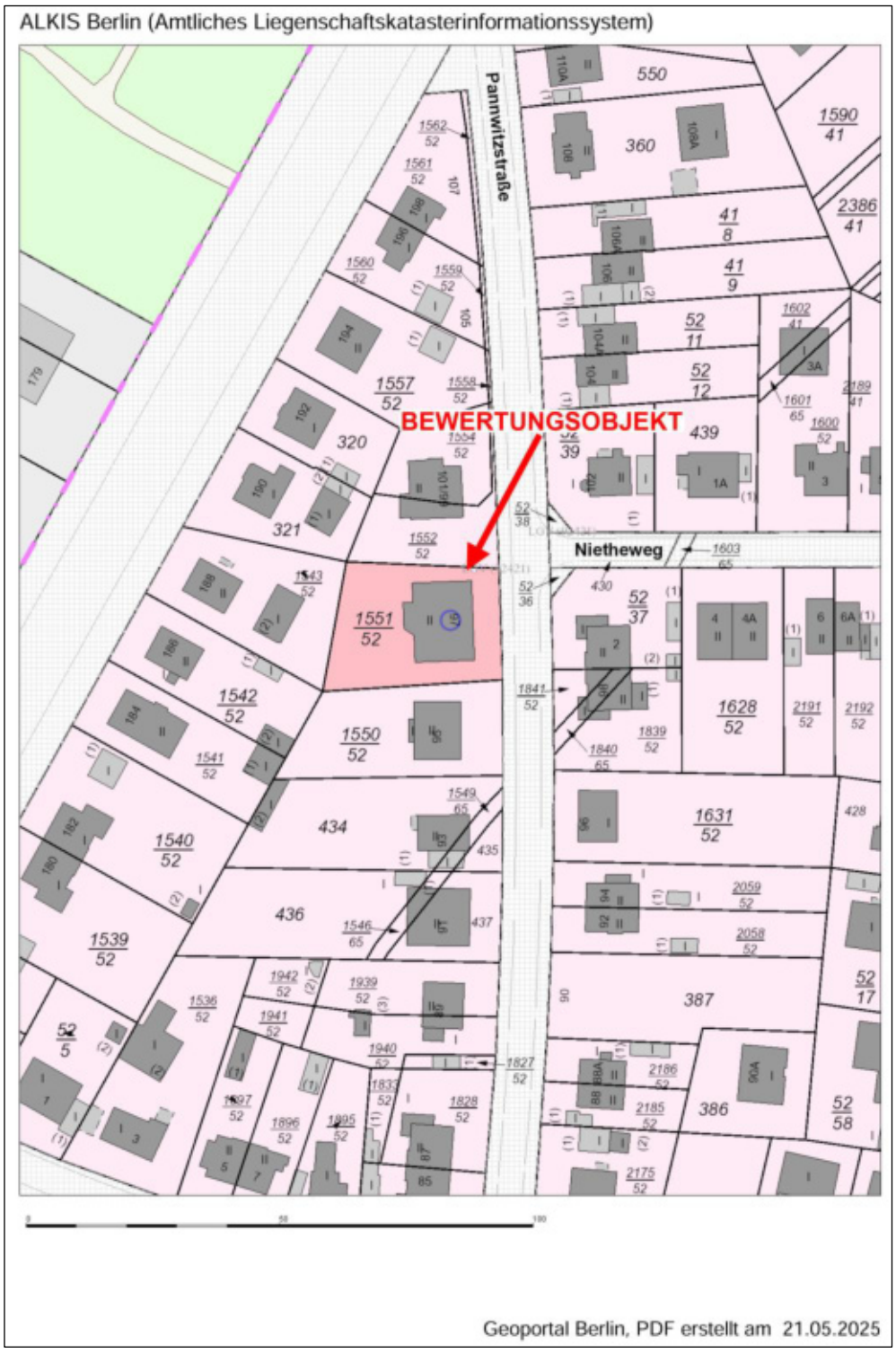
4.2 Auszug aus der Straßenkarte

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



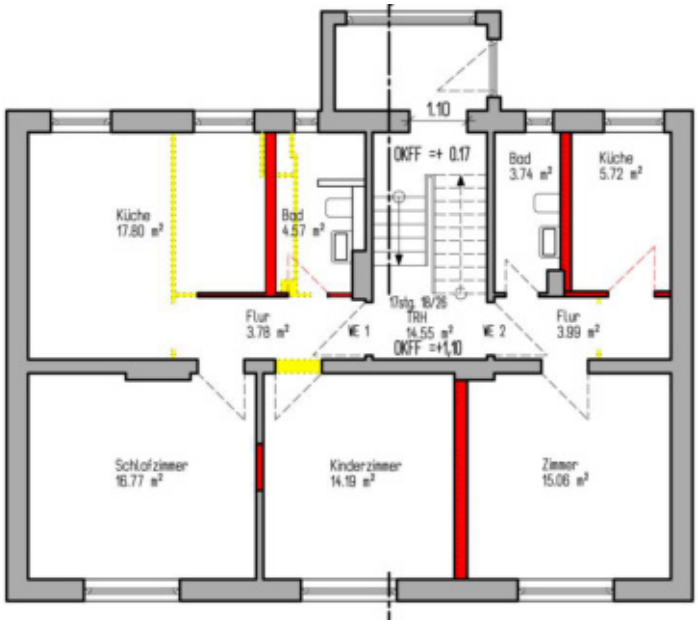
4.3 Auszug aus der Flurkarte

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



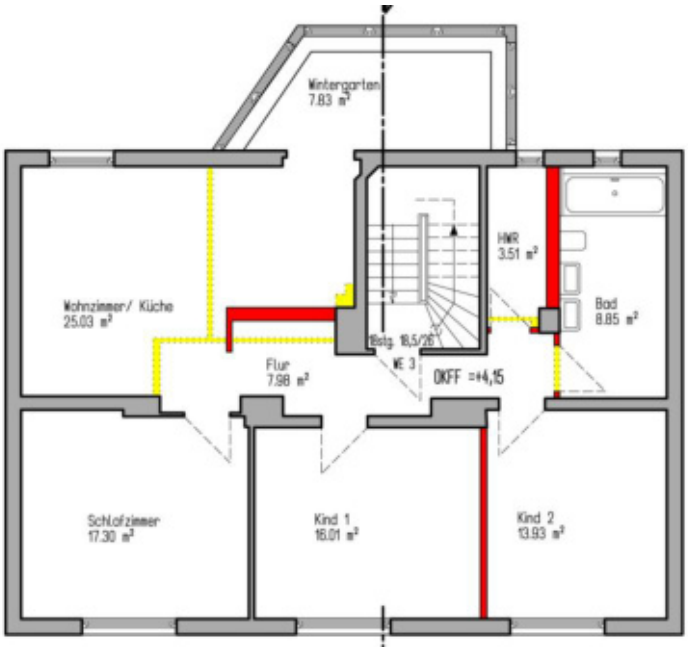
4.4 Pläne

Aus: E-Mail des Antragstellers vom 24.09.2025 des Planverfassers Stanislav Resnikov vom 04.02.2022
Mangels Zutritt zu den Wohnungen EG links und Obergeschoss kann über deren tatsächlichen Schnitt keine Aussage gemacht werden!
- ohne Maßstab –

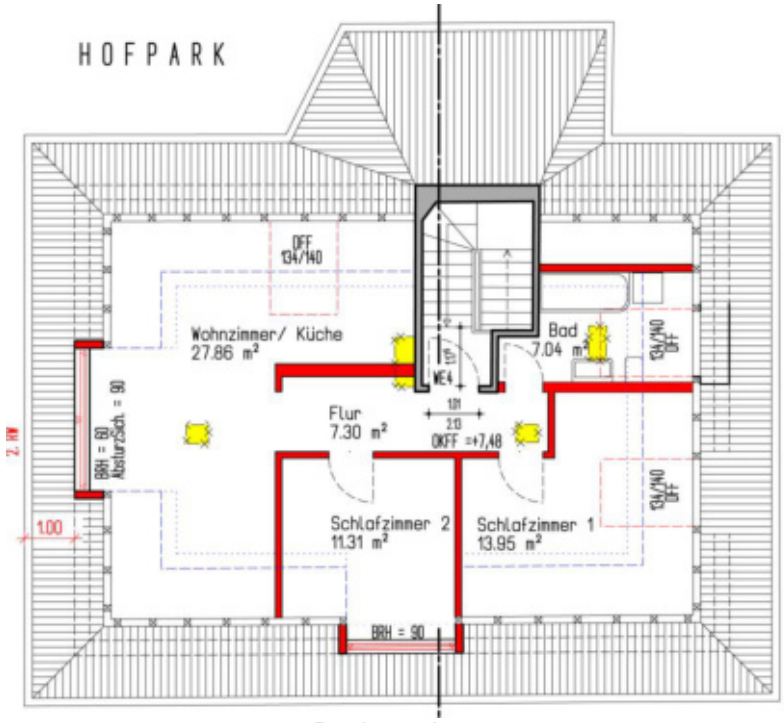


Erdgeschoss

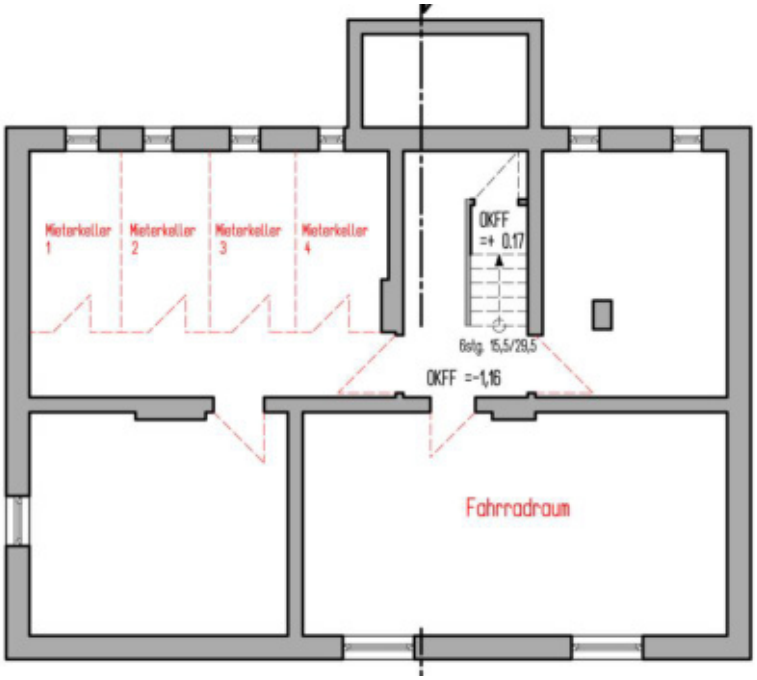
ACHTUNG: das Kinderzimmer von 14,19m² wurde entgegen des Grundrisses offensichtlich der anderen Wohnung zugeschlagen!



Obergeschoss



Dachgeschoss
ACHTUNG: das Dachgeschoss ist tatsächlich nicht ausgebaut!



Kellergeschoss
ACHTUNG: der Fahrradraum existiert tatsächlich nicht - jener Bereich ist offensichtlich nicht unterkellert!

4.5 Fotos



Straßenverlauf



Straßenansicht



Rückansicht



Treppenraum



Wohnzimmer



Küche



Badezimmer



Dachboden



Kellerabstellräume



Kellergeschoss, Waschküche

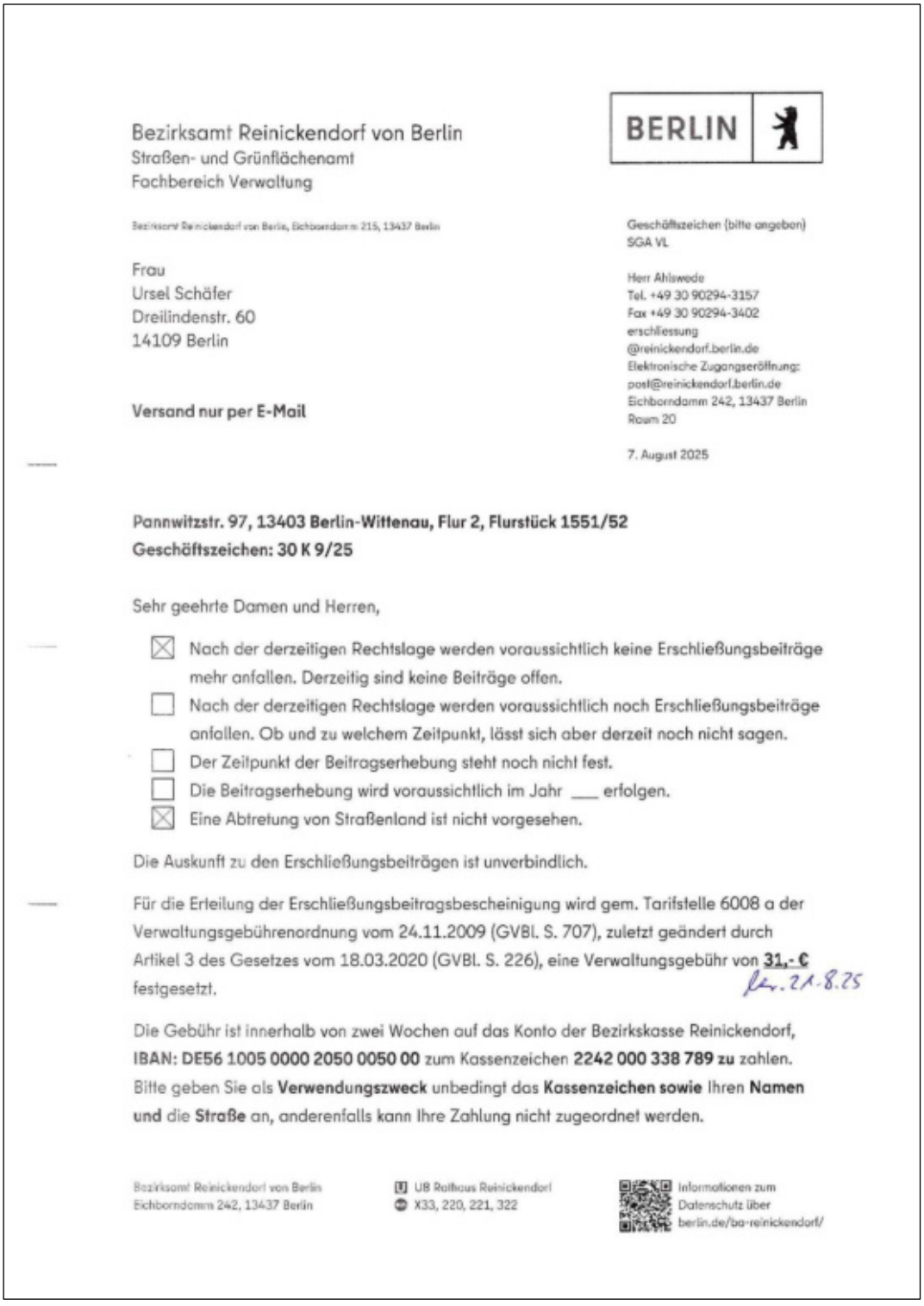


Kellergeschoss, Heizungsraum



Kellergeschoss, Elektroverteilung

4.6 Erschließungsbeitragsbescheinigung



Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Straßen- und Grünflächenamt
Fachbereich Verwaltung

BERLIN

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Eichborndamm 215, 13437 Berlin

Frau
Ursel Schäfer
Dreilindenstr. 60
14109 Berlin

Versand nur per E-Mail

Geschäftszeichen (bitte angeben)
SGA VL

Herr Ahlswede
Tel. +49 30 90294-3157
Fax +49 30 90294-3402
erschliessung
@reinickendorf.berlin.de
Elektronische Zugangseröffnung:
post@reinickendorf.berlin.de
Eichborndamm 242, 13437 Berlin
Raum 20

7. August 2025

Pannwitzstr. 97, 13403 Berlin-Wittenau, Flur 2, Flurstück 1551/52
Geschäftszeichen: 30 K 9/25

Sehr geehrte Damen und Herren,

- ☒ Nach der derzeitigen Rechtslage werden voraussichtlich keine Erschließungsbeiträge mehr anfallen. Derzeitig sind keine Beiträge offen.
- ☐ Nach der derzeitigen Rechtslage werden voraussichtlich noch Erschließungsbeiträge anfallen. Ob und zu welchem Zeitpunkt, lässt sich aber derzeit noch nicht sagen.
- ☐ Der Zeitpunkt der Beitragserhebung steht noch nicht fest.
- ☐ Die Beitragserhebung wird voraussichtlich im Jahr ___ erfolgen.
- ☒ Eine Abtretung von Straßenland ist nicht vorgesehen.

Die Auskunft zu den Erschließungsbeiträgen ist unverbindlich.

Für die Erteilung der Erschließungsbeitragsbescheinigung wird gem. Tarifstelle 6008 a der Verwaltungsgebührenordnung vom 24.11.2009 (GVBl. S. 707), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.03.2020 (GVBl. S. 226), eine Verwaltungsgebühr von **31,- €** festgesetzt. ka. 21.8.25

Die Gebühr ist innerhalb von zwei Wochen auf das Konto der Bezirkskasse Reinickendorf, **IBAN: DE56 1005 0000 2050 0050 00** zum Kassenzeichen **2242 000 338 789 zu** zahlen. Bitte geben Sie als **Verwendungszweck** unbedingt das **Kassenzeichen sowie** Ihren **Namen und** die **Straße** an, anderenfalls kann Ihre Zahlung nicht zugeordnet werden.

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Eichborndamm 242, 13437 Berlin

U8 Rathaus Reinickendorf
X33, 220, 221, 322

Informationen zum Datenschutz über berlin.de/ba-reinickendorf/

4.7 Baulastauskunft

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht

BERLIN

Rathaus Reinickendorf, Eichborndamm 215, 13437 Berlin

Frau Dipl.-Ing.
Ursel Schäfer
Architektin
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
Dreilindenstr. 60
14109 Berlin

Geschäftszeichen (immer angeben)
235-2025-1218-BWA-V13
Frau Rogge

Tel. 030 / 90294-3055
Fax 030 / 90294-3422
Martina.Rogge@reinickendorf.berlin.de
(Nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)

post.stadtentwicklungsamt@reinickendorf.berlin.de
(Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG)

Eichborndamm 215, 13437 Berlin

12.06.2025

Grundstück: **Berlin - Wittenau, Pannwitzstraße 97**
Antrag auf Baulastenauskunft

Baulastenauskunft - Negativ-Bescheinigung -

Antragsdatum: 21.06.2025 Eingang: 21.06.2025

Anlagen:

- Gebührenbescheid

Sehr geehrte Frau Dipl.-Ing. Schäfer,

für das o. g. Grundstück ist **keine Baulast** im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Die Erteilung von Auskünften aus dem Baulastenverzeichnis ist gebührenpflichtig. Die Höhe der zu entrichtenden Gebühr entnehmen Sie bitte dem beigefügten Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Rogge

Sprechzeiten: dienstags 09.00 - 12.00 Uhr, donnerstags 15.00 - 18.00 Uhr, und nach vorheriger Absprache
Fahrverbindungen: Bus 221, 322, X33, U 8 (Rathaus Reinickendorf)
Berliner Sparkasse, IBAN: DE56 1005 0000 2050 0050 00, BIC: BELADEBEXXX

4.8 Auskunft zur bauordnungsrechtlichen Situation

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht

BERLIN

Rathaus Reinickendorf, Eichborndamm 215, 13437 Berlin

Geschäftszeichen (ggf. angeben)
350-2025-1142-BWA-V13
Frau Rogge

Frau Dipl.-Ing.
Ursel Schäfer
Sachverständige
Dreilindenstr. 60
14109 Berlin

EINGANG
04. JUNI 2025

Tel. 030 / 90294-3055
Fax 030 / 90294-3422
Martina.Rogge@reinickendorf.berlin.de
(Nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)

post.stadtentwicklungsamt@reinickendorf.berlin.de
(Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG)

Eichborndamm 215, 13437 Berlin

27.05.2025

Grundstück: **Berlin - Wittenau, Pannwitzstraße 97**
Vorhaben: Antrag auf Aktenauskunft
hier: Baubehördliche Beschränkungen/ Beanstandungen

Antragsdatum: 21.05.2025 Eingang: 21.05.2025

Anlagen: Gebührenbescheid

Sehr geehrte Frau Dipl.-Ing. Schäfer,

auf Ihren Antrag teile ich Ihnen mit, dass für das o.g. Grundstück derzeit keine baubehördlichen Beschränkungen und Auflagen bestehen.

Die Erteilung von Aktenauskünften ist gebührenpflichtig. Die Höhe der zu entrichtenden Gebühr entnehmen Sie bitte dem beigefügten Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Rogge

Sprechzeiten: dienstags 09.00 - 12.00 Uhr, donnerstags 15.00 - 18.00 Uhr, und nach vorheriger Absprache
Fahrverbindungen: Bus 221, 322, X33, U 8 (Rathaus Reinickendorf)
Berliner Sparkasse, IBAN: DE56 1005 0000 2050 0050 00, BIC: BELADEBEXXX

4.9 Altlastenauskunft

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Umwelt- und Naturschutzamt

BERLIN

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Eichborndamm 215, 13437 Berlin

Sachverständige
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer
Dreilindenstr. 60
14109 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)
UmNat V 7 - 250613-003

Frau Buß
Tel. +49 30 90294-3141
sonja.buss
@reinickendorf.berlin.de
Elektronische Zugangseröffnung:
post@reinickendorf.berlin.de
Eichborndamm 242, 13437 Berlin

13.06.2025

Auskunft über schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten nach § 18 a Berliner Informationsfreiheitsgesetz (IFG)[1]

Grundstück Pannwitzstr. 97, 13403 Berlin,
Gemarkung Wittenau, Flur 2, Flurstücksnummer 1551/52

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Anfrage per Online-Formular vom 21.05.2025 möchte ich nachfolgend beantworten.

Das oben genannte Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin erfasst. Demzufolge sind uns hierfür gegenwärtig keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt.

Ergebnisse von Boden- und/oder Grundwasseruntersuchungen liegen uns nicht vor.

Bisher wurde keine abschließende historische Recherche über frühere Nutzungen oder Ereignisse durchgeführt, die Aussagen über mögliche Kontaminationen auf dem Grundstück liefern könnte.

Grundwasserbelastungen im näheren Umfeld des Grundstücks sind uns aktuell nicht bekannt.

Hinweise:
Diese Auskunft beruht auf dem aktuellen Kenntnisstand über das Grundstück in der Bodenschutzbehörde des Bezirkes Reinickendorf. Es ist nicht auszuschließen, dass auf Grund neuer

[1] Gesetz zur Förderung der Informationsfreiheit im Land Berlin (Berliner Informationsfreiheitsgesetz - IFG) vom 19.10.1999, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.10.2020 (GVBl. S. 807)

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Eichborndamm 215, 13437 Berlin
barrierefreier Zugang

U8 Rathaus Reinickendorf
X33, 220, 221, 322

Informationen zum Datenschutz über berlin.de/ba-reinickendorf/

4.10 Förderungen und Wohnungsbindungen

Marion Rueffer <marion.rueffer@reinickendorf.berlin.de> 21.5.2025 13:23

AW: Förderungen und Wohnungsbindungen (EFH?) Pannwitzstr. 97, 13403 Berlin-Wittenau

An Alexander Göbel <goebel@gut-achten.net>

Sehr geehrter Her Göbel,

für die o.g. Liegenschaft liegen mir keine Erkenntnisse über eine öffentliche Förderung vor, es besteht und bestand somit keine öffentliche Sozial/ Wohnungsbindung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Rüffer

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abt. Finanzen, Personal und Bürgerdienste
Fachbereich Wohnen
BüD 2241
Eichborndamm 215
13437 Berlin

Tel.: 030 / 90294-5603 (intern 9294-5603)
FAX: 030 / 90294-5577 (intern 9294-5577)
Mail: marion.rueffer@reinickendorf.berlin.de
(Diese Adresse ist nicht für E-Mails mit digitaler Signatur geeignet)

Zugang für Dokumente mit qualifizierter elektronischer Signatur:
wohnungsamt@reinickendorf.berlin.de

BERLIN

Bitte beachten Sie die Angaben zur Datenschutzgrundverordnung:
www.berlin.de/ba-reinickendorf/datenschutzerklaerung.700281.php

Sparen Sie pro Seite ca. 200ml Wasser, 2g CO2 und 2g Holz. Drucken Sie daher nur, wenn es wirklich notwendig ist.