



Ein Kinderladen als Mieter – ein gutes Geschäft

Liebe Vermieterinnen und Vermieter,

allein aus der nominellen Perspektive erscheint die Vermietung von Gewerberäumen an einen kleinen Kinderladenverein auf den ersten Blick nicht sonderlich attraktiv.

Die Einnahmen eines Kinderladens speisen sich aus Zahlungen der Jugendämter über ein Gutscheinsystem und über (gesetzlich reglementierte) Zuzahlungen der Eltern und sind gedeckelt. Daher hat ein Kinderladen einen begrenzten Spielraum bei der Verhandlung von Miethöhen.

Ein Kinderladen als Mieter ist aber aus vielen Gründen sehr attraktiv:

- **Langfristige Zahlungssicherheit und Liquidität** – durch die unmittelbare Kopplung an die Zahlungen der öffentlichen Hand kann der Kinderladen zuverlässig und pünktlich Miete zahlen.
- **Kein Mietausfall in der Pandemie** – in den letzten Jahren musste kein Kinderladen wegen ausbleibender Mietzahlungen gekündigt werden, da die Finanzierung des Landes Berlins stabil und durchgehend bestand und auch weiterhin zugesichert ist.
- **Kopplung an den Verbraucherpreisindex** – die Sachkostenanteile in der Finanzierung der Einrichtungen sind an den Verbraucherpreisindex des Vorjahres gekoppelt, d.h. ein Kinderladen kann bei einer angemessenen Ausgangsmiete auch eine Kopplung des Mietvertrages an den Index eingehen.
- **Langfristige Planbarkeit durch langfristige Verträge** – durch die Zahlungssicherheit kann ein Kinderladen ohne Probleme Verträge von 10 Jahren Laufzeit und länger unterzeichnen.
- **Geringe Insolvenzgefahr** – insbesondere Elterninitiativkinderläden sind auf Grund der hohen gemeinschaftlichen Selbstkontrolle gut vor Insolvenz geschützt; es gibt keine Insolvenzfälle bei diesem Modell (im Vergleich KMU 3,5 bis 5% Insolvenzquote).
- **Hohe Akzeptanz in der Nachbarschaft** – ein Kinderladen nutzt seine Räume i.d.R. montags bis freitags zwischen 7.30 Uhr und 17 Uhr; Nachbarschaftskonflikte wegen nächtlicher Ruhestörung wie bei Nutzung mit Gastronomie oder Einzelhandel durch Gäste oder morgendliche Anlieferungen entfällt.
- **Fördermittel für Umbau** – für die Errichtung eines neuen Kinderladens kann der Träger oft auf Fördermittel für Um- und Ausbau zurückgreifen. Die sonst übliche Herrichtung durch den Vermieter für die gewerbliche Nutzung reduziert sich dadurch erheblich.
- **Großes Engagement bei der Instandhaltung der Räumlichkeiten** – insbesondere Elterninitiativen bringen viel Arbeitsleistung in den Erhalt der Räume ein (oft über das vereinbarte Maß hinaus). Zusätzlich haben Kinderläden Zugang zu öffentlichen Förderprogrammen, deren Mittel in den Erhalt der Räume einfließen können.
- **Vermietung als Imagegewinn** – als Vermieter an eine Jugendhilfeeinrichtung kann man diese Form der Vermietung als soziales Engagement nutzbar machen.
- **Stabile Belegung des Kiezes** – gerade Kieze, denen die Einzelhandelsmieter nach und nach wegfallen, erleben mit der Vermietung an Kinderläden eine (Wieder)Belegung ihres Kiezes, der andere Nutzungen nach sich zieht.

Es lohnt sich also ernsthaft über die Vermietung an einen Kinderladen nachzudenken bzw. über die Weiterführung eines langfristigen Mietverhältnisses. Das große Geld ist hier nicht zu machen, aber eine verlässliche Planbarkeit der Einnahmen ist dem Vermieter sicher.

Bitte immer bedenken: Eine gemeinnützige Nutzung als Kindertagesstätte ist nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt! Daher sollte der Vermieter auf die MWSt. auf die Netto-Kaltmiete verzichten. Die Zahlung der Mehrwertsteuer erhöht den Preis pro qm, den der Kinderladen dann eigentlich nicht mehr zahlen kann.

Wie viel Geld wird für Miete finanziert?

Unter Berücksichtigung der in der RV Tag vereinbarten Finanzierungsquote von aktuell 95% ergeben sich derzeit (2022) folgende in der Kitafinanzierung durch das Land Berlin enthaltene Zahlen pro Kind und Jahr: 632,50 €/Kind/Jahr für Gebäudekosten/Kaltmiete.

Ein Wert pro qm kann nur einrichtungsbezogen unter Berücksichtigung der Raumgröße sowie der zugelassenen Kinderzahl ermittelt werden. Die Kitafinanzierung erfolgt bezogen auf die belegten Plätze und nicht bezogen auf die Raumgröße. Nimmt man an, dass in einer Kita mit 150 m² Grundfläche 24 Kinder betreut werden können, dann ergibt sich daraus eine Finanzierung einer Quadratmetermiete von 8,43 €.

Die Richtwerte in der Kitafinanzierung sind für den Träger nicht bindend und können dies angesichts der vielfältigen Träger- und Kostenstrukturen auch nicht sein. Eine höhere Miete bedeutet also Einsparungszwang in anderen Bereichen des Kitahaushalts, eine geringere Miete verschafft erhöhten finanziellen Spielraum anderswo. Die genannten Zahlen gelten allerdings nur unter der (insgesamt eher unrealistischen) Annahme einer durchgängigen 100%igen Platzauslastung. Jede Belegungslücke reduziert die Beträge. Die Sachkosten in der Kitafinanzierung werden seit mehreren Jahren analog zur Entwicklung des Verbraucherpreisindex Berlin fortgeschrieben. Diese Vereinbarung hat eine aktuelle Laufzeit bis Ende 2025.

Dem DaKS sind fast 1.000 Einrichtungen aus dem Kita-, Hort- und Schulbereich angeschlossen. Wir vertreten die Interessen von ca. 33.000 Kindern und deren Familien im Land Berlin.

Babette Sperle, Sprecherin des DaKS e.V.
12/2022