

Das Problem mit den Räumen

Soziale Einrichtungen und das Mietendilemma – Forderungen des DaKS



(Stand Januar 2024)

Soziale Einrichtungen, und nicht nur diese, existieren in Berlin schon lange mit der Sorge um ihre Räume. Über vielen schwebt das Damoklesschwert der Kündigung oder Mieterhöhung, die nicht mehr bewältigt werden kann. Gleichzeitig sind sie unverzichtbarer Bestandteil der Daseinsvorsorge und in vielen Fällen aus dem Berliner Stadtbild nicht wegzudenken.

Im Fall der Berliner Kinderladenlandschaft hat der DaKS in den letzten Jahren durchschnittlich jedes Jahr 20 neue Fälle dokumentieren müssen, die wegen ihrer Mietsituation bedroht waren. Wir begleiten die Kinderläden auf ihrem Weg in Verhandlungen um (noch) stemmbare Mieten, bei Umzug in neue Räume, (sehr selten) beim Kauf aber auch bei der Schließung und Abwicklung.

Geld ist nicht alles...

Die Berliner Kitafinanzierung sieht in der RV Tag eine Pauschale von 1/5 der Sachkosten für die Raumkosten vor. Mit Stand Januar 2024 sind dies 20 % von 3.909,86 €, also 781,97 €. Zur Auszahlung kommen 95%, also 742,87 €/Platz bei 12 Monaten Belegung.

Der durchschnittliche Kinderladen mit 120 qm und einer Betriebserlaubnis mit 20 Plätzen und einer Durchschnittsbelegung von 18,5 Plätzen im Jahr hat somit eine Refinanzierung für die (kalten) Raumkosten (Netto-Kaltmiete) von 9,54 €/qm zur Verfügung.

In 2023 lag bei Bestandsverträgen die durchschnittliche qm-Miete bei 11,38 €/qm. Neuvermietungen verlangen meist deutlich über 18 €/qm und begründen dies mit der allgemeinen Mietpreisentwicklung für Gewerbemieten. Regional gibt es weiterhin Unterschiede.

Die Diskrepanz ist also groß, dennoch teilen wir Forderungen nach einer eigenen Kostenblattpauschale für Einrichtungen mit besonders hoher Miete nicht.

Wir unterstützen Ideen, die das Thema grundsätzlich in den Blick nehmen und ggf. das System auch regulieren.

1. Vermietungsvorrang für Daseinsvorsorge bei landeseigenen Vermieter*innen und Verwertungsdruck weiter reduzieren
2. Landesbürgschaften für den Kauf von Räumen ermöglichen
3. Verdrängungsoffer unterstützen
4. Bundesrechtlich Voraussetzungen für Gewerbemietenspiegel schaffen
5. Bundesrechtlich Steuersparmodelle für Leerstand streichen
6. Bundesrechtlich durch Bauordnung regulierend bei Nutzungsgenehmigungen eingreifen
7. Bundesrechtlich Voraussetzungen für Kündigungsschutz (als letztes Mittel) schaffen

Dazu im Weiteren nähere Ausführungen.

1. Landeseigene Vermieter*innen als Partner für Daseinsvorsorge stärken

Die Vermietung von Gewerbeimmobilien durch landeseigene Vermieter*innen soll vorrangig an solche Mieter*innen erfolgen, die Angebote zur Daseinsvorsorge bereitstellen. Das sind Kitas, Schülerläden, Jugendtreffs, Sozialberatung, Erzieherische Hilfen, Familienberatung, Schuldnerberatung, Obdachlosenhilfe, Wärmestuben, Suppenküchen, Seniorentreffs ... aber ggf. auch Hausärzte oder Hebammenpraxen.

Die erhobene Miete soll sich dabei an der durch das Land Berlin bereitgestellten Finanzierung orientieren und Verträge mit langen Laufzeiten angeboten werden.

Um dies umzusetzen, muss für diesen Sektor, der Verwertungsdruck gegenüber den Vermieter*innen weiter reduziert werden. Darüber hinaus braucht es Selbstverpflichtungen für die vorrangige Berücksichtigung o.g. Angebote bei der Vergabe von Gewerberäumen.

2. Landesbürgschaften für Immobilienkauf gewähren

In seltenen Fällen bekommt ein Kinderladen das Angebot, Räume zu kaufen. Ist der Preis vertretbar, stehen inzwischen Hürden bei der Kreditvergabe dem Vorhaben im Weg, diese Räume langfristig für den gemeinnützigen Sektor zu sichern. Eigentümer solcher Räume wird in diesen Fällen der gemeinnützige Träger und sichert damit Vermögen im Gemeinwohlsektor auf lange Zeit. Selbst bei Auflösung des Trägers geht das Vermögen an einen anderen gemeinnützigen Zweck über und bleibt so erhalten.

Die aktuelle Situation bei der Kreditvergabe verstellt jedoch den Weg, da Banken private Bürgschaften zusätzlich zur Absicherung des Bankdarlehens jenseits des Immobilienwertes verlangen. Dies ist ehrenamtlich in Vereinen tätigen Menschen nicht zuzumuten. Auch deshalb scheitern dann solche Vorhaben.

Abhilfe kann hier eine Landesbürgschaft schaffen, die Bankdarlehen in diesen Fällen absichert. Dafür braucht es ein unbürokratisches und flexibles Verfahren, da beim Verkauf von kleinen Gewerbeimmobilien schnell gehandelt werden muss, um die Immobilie für das Gemeinwohl zu sichern.

Der DaKS unterstützt Kinder- und Schülerläden beim Kauf durch Beratung in Satzungsfragen und bei anderen vereinsrechtlichen Belangen, die hierfür relevant sind.

3. Betroffene Einrichtungen strukturell und finanziell unterstützen

Von Verdrängung betroffene Kinderläden konnten in den letzten Jahren darauf bauen, dass das Land Berlin sie finanziell unterstützt, wenn ein Umzug unausweichlich wird. Das muss auch zukünftig sichergestellt sein und auch für andere Angebote, wie z.B. Schülerläden gelten.

Darüber hinaus muss das Land Berlin sicherstellen, dass die von Verdrängung betroffenen Einrichtungen insbesondere durch die entsprechenden Fachämter und Abteilungen auf Landes- und Bezirksebene wohlwollend unterstützt werden. Wir erinnern an den immer wieder von uns vorgeschlagenen „Lotsen“ durch die Fachämter auf Bezirksebene, der als eine Art Fallmanager für alle Belange koordinierend als Partner zur Seite steht und gerade bei Konflikten zwischen verschiedenen Fachämtern im Sinne der gemeinnützigen Einrichtung vermittelt.

4. Gewerbemietpiegel muss kommen

Das Land Berlin hat in einer Bundesratsinitiative die Idee eines Gewerbemietpiegels eingebracht.

Bei Einführung eines solchen Instruments wird es keine kurzfristigen Effekte geben, aber mittel- und langfristig kann ein Gewerbemietpiegel insbesondere bei Verhandlungen zu bestehenden Mietverträgen und Mieterhöhungen ein wichtiges und hilfreiches Instrument werden. Aktuell werden viele Gewerbemietverträge über willkürliche Staffelmieten oder Indexmieten fortlaufend in die Höhe getrieben. Hier kann ein Gewerbemietpiegel eine Alternative werden.

5. Leerstand darf sich nicht lohnen

In den 1980er Jahren verzeichnete die Bundesrepublik einen hohen Leerstand an Wohn- und Gewerberäumen, insbesondere in den Ballungszentren. Eine rechtliche Änderung im Steuerrecht verhalf Vermieter*innen dazu den kalkulatorischen Mietausfall bei Nichtvermietung dauerhaft steuerlich geltend zu machen. Dies gilt bis heute fort.

Im Einzelfall ist es für einen Vermieter interessant Räume zu einem hohen Mietpreis anzubieten und in Kauf zu nehmen keinen Mieter zu finden. Er kann die entgangene Miete steuerlich als Verlust gegen andere Gewinne verrechnen und reduziert seine Steuerlast. Für die Nutzung dieser Regelung reicht der Nachweis der Vermietungsabsicht.

Diese Regelung muss aufgehoben bzw. zeitlich begrenzt werden, d.h. nur für eine gewisse Zeitspanne des Leerstandes in Ansatz gebracht werden.

Eine Regelung, die Leerstand wirtschaftlich attraktiv macht, darf nicht weiter unterstützt werden.

6. Bauordnung darf für besondere Gebiete Nutzungen regulieren

Für viele Gewerbenutzungen bedarf es der Genehmigung durch die Bauämter in den Kommunen. Im Zuge von Nutzungsänderungen muss der Mieter einen Bauantrag einreichen, selbst dann, wenn keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Dem Bauamt obliegt es der Nutzungsänderung zuzustimmen.

Im Rahmen dessen sollten Bauämter ermächtigt werden in bestimmten Gebieten, die besonders von Verdrängung betroffen sind, bestimmte Nutzungsänderungen abzulehnen, wenn diese der Verdrängung Vorschub leisten. In der Folge aus einer solchen Regelung sind Ableitungen möglich, um für bestimmte Gebiete Orientierung für mögliche Nutzungen zu geben und somit gezielt Mieter*innen für Gewerbeobjekte anzusprechen. Eine Kopplung an Milieuschutzgebiete wäre hier denkbar und damit sichergestellt, dass nur in Gebiete regulierend eingegriffen wird, in denen es notwendig ist.

Das Land Berlin muss dafür die bundesrechtlichen Grundlagen prüfen lassen und ggf. eine weitere Bundesratsinitiative anschieben.

7. Kündigungsschutz als letztes Mittel vorsehen

Der DaKS hat sich lange gegen einen generellen Kündigungsschutz für Gewerbemieter*innen im gemeinnützigen Bereich ausgesprochen, um im Gegenzug nicht zu provozieren, dass Vermieter*innen dann gar nicht erst an soziale Nutzungen vermieten.

Die sich immer weiter zuspitzende Situation erfordert hier aber auch von uns ein Umdenken. Im Zweifel braucht das Land Berlin einen stärkeren Mieterschutz für all die gemeinnützigen Einrichtungen, die heute bereits existieren, wenn gleichzeitig mehr dafür getan wird, neue Räume auf anderen (kooperativen) Wegen zu erschließen (Kauf und landeseigen).

Auch hierfür müsste das Land Berlin bundesrechtliche Änderungen im Rahmen einer Bundesratsinitiative anstoßen.

Bei allen Vorhaben, die das Land Berlin im Sinne dieser Forderungen vorantreibt, steht der DaKS als Partner an der Seite des Landes Berlin.

Dem DaKS gehören fast 750 gemeinnützige Träger in den Bereichen Tagesbetreuung, Schule und Hort an. Der DaKS vertritt die Interessen von knapp 1.000 Bildungseinrichtungen im Land Berlin, in denen 35.000 Berliner Kinder betreut und gefördert werden.

Babette Sperle, Sprecherin des DaKS e.V.

Januar 2024