



Immer mehr Kinderläden von Verdrängung bedroht

Berlin, Februar 2017

In Berlin wurden in den letzten zwei Jahren fast 50 Kinderläden, die beim DaKS organisiert sind, der Mietvertrag gekündigt, Mietverträge nicht verlängert oder die Miete derart angehoben, dass der Kinderladen diese nicht mehr finanzieren konnte.

Damit waren/sind über 7% unserer Mitglieder akut in ihrem Bestand gefährdet – dies betrifft ca. 1.100 Kita- und Hortplätze. Ein solches Ausmaß von Verdrängung hat es vielleicht zuletzt während der (West)Berliner Immobilienspekulation kurz nach dem Mauerfall gegeben. Wir nehmen dies erneut zum Anlass unsere Position als Dachverband der Berliner Kinder- und Schülerläden zu veröffentlichen.

Wo passiert was?

Die meisten Kündigungen beobachten wir in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg mit Schwerpunkt in Kreuzberg, gefolgt von Mitte und Neukölln. Einzelfälle gibt es aber im gesamten Stadtgebiet.

Entweder haben Vermieter hier die Verträge gekündigt oder bei auslaufenden Verträgen keine Verlängerung angeboten. Dies betrifft auch Kinderläden, die über mehrere Jahrzehnte am jeweiligen Standort ansässig waren. In einigen Fällen sollte die Immobilie verkauft werden und den Kinderläden wurde augenscheinlich gekündigt, um den Wert der dann unvermieteten Immobilie zu erhöhen. Es gibt auch Fälle, in denen nach Ablauf eines Mietvertrages formal zwar ein neues Angebot der Vermieters vorlag, allerdings mit exorbitanter Mietsteigerung (im Extremfall sollte sich die Miete vervierfachen).

Und ein Kinderladen ist zwar ein langfristig verlässlicher Mietzähler, im Immobilienmonopoly der „In-Bezirke“ kann er aber nicht mitspielen. Welche Miete ein Kinderladen zahlen kann erläutern wir in einem begleitenden Papier.

Wie geht es nach der Kündigung weiter?

Die ehrenamtlich organisierten Kinderläden, in denen zumeist die Eltern der betreuten Kinder die Hauptaufgaben der Verwaltung übernehmen, müssen nach einer solchen Kündigung mehrere Probleme lösen, die sie ohne die Kündigung gar nicht hätten: Wo gibt es geeignete neue Räume für uns (in der Nähe)? Wie sollen wir den Umbau und den Umzug bezahlen? Lohnt es sich ggf. mit dem alten Vermieter in einen Rechtsstreit zu gehen, um doch noch bleiben zu können und wenn ja, welches finanzielle Risiko hängt dran? Kann mit dem Vermieter wenigstens eine Verlängerung der Kündigungsfrist (die meist nur 3 Monate dauert) verhandelt werden, damit überhaupt eine Chance besteht, den Kinderladen zu retten? Wenn neue Räume gefunden sind, wer kümmert sich um die ganzen Ämter und Anträge und Verträge? Und nebenbei muss der Kitabetrieb ja auch noch weiterlaufen.

Von den fast 50 Fällen der letzten knapp drei Jahre haben 13 Kinderläden den Umzug in neue

Räume geschafft oder sind gerade dabei. In zwei Fällen konnte der jeweils sehr kleine Kinderladen die eigenen Räume kaufen und hat nun auch noch die Verantwortung als Eigentümer zu stemmen. Bei mehreren Fällen gab es letztlich doch eine Einigung mit dem Vermieter, so dass die Kündigung zurückgenommen wurde, allerdings jeweils verbunden mit Mieterhöhungen. Für etwa 15 Kinderläden ist noch keine endgültige Lösung gefunden.

Kann ein Milieuschutz Kinderläden vor Kündigung schützen?

Bei Gewerbeimmobilien gibt es die aus dem Privatmietrecht bekannten Schutzmechanismen für bestehende Mietverhältnisse nicht. Gewerbemietverträge sind in der Regel zeitlich befristet und die Miete ist frei verhandelbar. Wenn also ein Vermieter einen auslaufenden Vertrag nicht verlängert, fristgerecht kündigt oder eben eine „Mondmiete“ verlangt, dann ist der Kinderladen rechtlich ziemlich chancenlos. Auch in anderen Zusammenhängen wird deshalb immer mal wieder ein sog. Milieuschutz für soziale Einrichtungen in Mietobjekten gefordert. Abgesehen davon, dass dies rechtlich sicher nicht einfach ist: Für einen bestehenden Kinderladen wäre dies zwar eine gute Nachricht – die vielen Neugründungen im Kinderladenbereich hätten dann aber wohl noch größere Schwierigkeiten bei der Suche nach bezahlbaren und geeigneten Räumlichkeiten. Schon jetzt können diese Neugründungen viele der geeigneten Objekte nicht anmieten, weil die Mieten zu hoch sind oder der Vermieter nicht an einen Kinderladen vermieten will.

Soll das Land Berlin besonders teure Gewerbemieten extra bezuschussen?

Dies würde im Einzelfall sicherlich für Erleichterung sorgen. Zu befürchten ist allerdings, dass dann die Mietpreisspirale ganz heftig rotiert und Gelder aus dem Kitahaushalt vor allem die Berliner Immobilienwirtschaft sanieren. Auch müsste ein solcher Zuschuss dauerhaft gezahlt werden, damit der Kinderladen nach Auslaufen der Sonderförderung nicht erneut im Regen steht. Zu Recht ist deshalb der vor ein paar Jahren durch das Land Berlin erwogene befristete Mietzuschuss für Neugründungen mit besonders teuren Mietobjekten still, heimlich und leise wieder beerdigt worden.

Was tut das Land Berlin – was muss das Land Berlin tun?

Zuständig für die Belange der Kinderläden sind die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie und die bezirklichen Jugendämter. Sie sind es, die letztlich echte Unterstützung geben müssen. Denn die Kinderläden übernehmen eine Pflichtaufgabe der Stadt, für die Berlin sonst erhebliche eigene Investitionen tätigen müsste.

Im Moment erschöpft sich die Hilfe des Landes Berlin und der Bezirke in einer finanziellen Umzugsbeihilfe und im Einzelfall durch beschleunigte Verfahren bei den notwendigen Antragsstellungen in den bezirklichen Ämtern für die Genehmigung neuer Räume (Bauamt, Gesundheitsamt, Lebensmittelüberwachung...).

Darüber hinaus fehlt es aber an einer strukturierten Auseinandersetzung mit dem Thema „Verdrängung sozialer Infrastruktur“. Das Land Berlin war und wird stets darauf angewiesen sein, dass freie gemeinnützige Träger soziale Leistungen erbringen. Dabei ist es erst einmal egal, ob diese eine Kita oder die Seniorenberatung ist. Lediglich für den Bruchteil dieser Angebote kann das Land Berlin eigene Räumlichkeiten mit sicheren Mietkonditionen zur Verfügung stel-

len. In den meisten Fällen wird es bei der Anmietung im offenen Immobilienmarkt bleiben (müssen). Für dieses Modell braucht es Lösungen.

Deshalb fordern wir:

- **Das Land Berlin muss eine rechtliche Neuordnung anstreben, die es Bauämtern ermöglicht im Rahmen der Genehmigungsverfahren Nutzungen von Gewerbeimmobilien zu regulieren.** D.h., der Sozialraum wird durch diese Regulierung in der Infrastruktur gestärkt, denn auch andere Segmente sind von Verdrängung betroffen (z.B. kleine Handwerksbetriebe). Ermöglichen kann dies eine Ermächtigung der Bauämter in besonderen Gebieten bestimmte Nutzungen auszuschließen bzw. zu bevorzugen.
- **Überall da, wo das Land Berlin oder ein Bezirk Eigentümer von Gewerbeimmobilien ist oder Grundstücke an Investoren vergibt, muss der Verwertungsdruck reduziert werden.** D.h., städtische Gesellschaften sollen nicht an der Mietpreisspirale drehen und Investitionsverträge müssen so gestaltet sein, dass die Bereitstellung von sozialer Infrastruktur vereinbart wird und dabei ein Mietlimit in Orientierung an den in der Kitafinanzierung vorgesehenen Kosten verankert wird.
- **Die in den Kostensätzen enthaltenen Anteile für Mieten müssen deutlich angehoben und dann fortlaufend angepasst werden.** Aktuell stehen über die Kitafinanzierung etwa 4 bis 5€/qm kalkulatorisch für die Kaltmiete zur Verfügung. Der gängige Gewerbemietpreis liegt inzwischen bei Neuanmietung bei selten 6 €/qm, über manchmal 9€/qm bis häufiger 12€/qm. Erst für das Jahr 2018 wird es einen neuen Kita-Kostensatz geben, in dem dann spätestens eine angemessene Erhöhung dieser Kostenposition berücksichtigt sein muss, um alle Kinderläden als Mieter zu stabilisieren.
- **Darüber hinaus muss es weiterhin eine unkomplizierte Unterstützung bei der Finanzierung der Umbau- und Umzugskosten geben und die Einrichtungsaufsicht des Landes Berlin sowie die bezirklichen Fachämter müssen bei der Zulassung neuer Räume schnell und unbürokratisch Entscheidungen treffen.** Im Zusammenspiel der beteiligten Fachämter muss der betroffene Bezirk alle Möglichkeiten nutzen, um den ehrenamtlich Engagierten Unterstützung zu geben und die rechtlichen Bedingungen weitestgehend ausschöpfen.

Was sollte man noch wissen?

Letztlich musste bisher keiner der betroffenen und bei uns organisierten Kinderläden schließen. Mit zum Teil extremem und fast schon nicht mehr angemessenem Aufwand haben die Eltern und ErzieherInnen ihren Kinderladen gerettet.

Der DaKS vertritt in Berlin etwa 750 selbstorganisierte Kinder- und Schülerläden bei etwa 650 Trägern, von denen etwa 5% in Immobilien des Landes Berlin, der Bezirke oder in Eigentum des Trägers arbeiten. Alle anderen Einrichtungen haben Gewerbeimmobilien für den Betrieb ihres Kinder- oder Schülerladens bzw. ihrer Alternativschule angemietet.

Babette Sperle und Roland Kern