

Mietsituation für Kitas und Kinderläden Schwerpunkt: Kleinsteinrichtungen

Dachverband Berliner Kinder- und
Schülerläden, DaKS e.V.

Babette Sperle
Mai 2024



Kleine Kitaträger

- Fast 55% der Berliner Kitas sind sog. Kleinsteinrichtungen
- 1.593 Kitas haben bis zu 50 Plätze (55% aller Kitas)
- Davon sind 1.138 Kitas mit bis zu 30 Plätzen (39% aller Kitas)
- In diesen 1.593 Kitas werden über 44.000 Plätze angeboten

Kitaträger als Mieter

- Von den bestehenden 2.944 Kitas (Stand 04/24) in Berlin befindet sich der ganz überwiegende Teil in Räumen, die über Gewerbemietverträge gemietet sind (selten Eigentum, Erbbaupacht u.ä.)
- Das Thema Miete ist kein Exklusivthema für kleine Einrichtungen
- Der kleinere Teil der Gewerbemietverträge entfällt auf städtische Vermieter*innen, wie Degewo, Stadt und Land oder Gesobau
- Von den etwa 1000 Einrichtungen, die dem DaKS angehören befinden sich weniger als 20 in Räumen im Eigentum des Trägers

Was sagt die Abfrage von Liga und DaKS aus 2021?

- 331 Einrichtungen beteiligt, davon 236 vom DaKS
- Angaben zu Stand Miete in 2021 und Ausblick 2023
- Demnach zum Zeitpunkt der Abfrage schon bekannt gewesen, dass per 1.1.23 Mieten im Durchschnitt bei 11,36 € / qm kalt liegen würden

Zwei zentrale Probleme

**In stark gentrifizierten Gebieten
Raumknappheit (nicht jede Gewerbefläche ist
für die Nutzung als Kita geeignet; die
wenigsten Gewerbeflächen sind als Kita
errichtet worden)**

**Finanzierbarkeit von „marktüblichen“
Gewerbemieten (Mithalten beim
Mietmonopoly)**



Effekte

- Verdrängung, Umzug, Verlust von Plätzen
- Immer stärkere Einschnitte in die Pädagogik zu Gunsten der Erfüllung von Mietforderungen (jeder € kann nur einmal ausgegeben werden)
- Unsicherheiten und daraus resultierend Verlust von Personal und Eltern

Was wird finanziert?

- Im Kostenblatt enthalten sind kalkulatorische Ausgaben für die Bereitstellung von Räumen
- Die Form der Bereitstellung hat keinen Einfluss auf die Höhe der Finanzierung (Pauschale)
- In der aktuellen RV Tag wird davon ausgegangen, dass ca. 20% der Sachkostenanteile im Kostenblatt für die Bereitstellung der Räume zur Verfügung stehen (§ 4 Abs. 1, Fußnote 3)
- Sachkostenanteil ab 1.1.2024 = 3.909,86 € / Jahr und belegtem Platz über 12 Monate; davon 95% Erstattung = 3714,37 €; davon 20% = **742,87 € / Jahr / belegtem Platz**

Was wird finanziert? Beispiel

- **742,87 € / Jahr / belegtem Platz kalkulatorisch für die kalten Raumkosten = Nettokaltmiete**
- Kinderladen mit 20 Plätzen und einer durchschnittlichen Belegung von 18,5 Plätzen (von 240 Belegungsmonaten bleiben 18 unbelegt) = 13.743 € kalkulatorisch für Nettokaltmiete
- 20er Kinderladen braucht ca. 120 qm Grundfläche
- $13.743 \text{ €} / 120 \text{ qm} / 12 \text{ Monate} = 9,50 \text{ €} / \text{qm}$ **kalkulatorisch finanzierte Kaltmiete**
- Alles, was jenseits dessen für die Miete ausgegeben wird, muss an anderer Stelle gespart werden. Im Fall der kleinen Kinderläden ist das oft Verwaltung und Organisation, die von Eltern und Teams ehrenamtlich gestemmt werden.

Konkrete Verdrängung in Zahlen

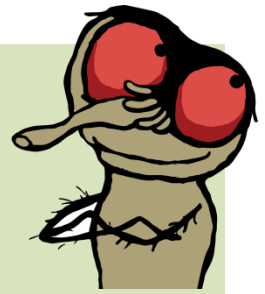
Seit 2014/15 dokumentiert der DaKS Fälle, die bei ihm „anlanden“

Seit dem über 140 Fälle dokumentiert.

- 9 Kinderläden endgültig geschlossen ohne Alternative
- 24 Kinderläden sind umgezogen
- 4 Vereine haben ihre Räume gekauft
- Knapp 70 konnten durch Zugeständnisse bei der Miete bleiben (z.B. Fall aus 2018 von 7,40 € auf 12,40 € Miete erhöht; Fall aus 2023 von 11 € auf 18 € erhöht) = von der Durchschnittsmiete aus der Abfrage von Liga und DaKS bereits weit entfernt
- Weitere Fälle noch offen

Und nun?

Forderungen an Bundes- und Landespolitik



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



Und jetzt...

Ansprechpartner beim DaKS:

Babette Sperle, Dachverband Berliner
Kinder- und Schülerläden, Crellestr.
19/20, 13189 Berlin

www.daks-berlin.de

Babette.sperle@daks-berlin.de