

# Kinderläden als Gewerbemieter – ein Rundumblick

## Positionen und Forderungen

---



Fast alle im DaKS organisierten 960 Bildungseinrichtungen sind Gewerbemieter von Ladengeschäften, Erdgeschosswohnungen, Remisen oder auch kleinen, alten Vorstadthäusern. Freie Schulen haben oft (Schul)Gebäude angemietet, die nicht mehr als solche genutzt wurden. Mit ihrer Arbeit ermöglichen unsere Mitglieder etwa 33.000 Kindern den Besuch eines Kinder- oder Schülerladens oder einer freien Schule in Berlin. Voraussetzung für die Fortsetzung dieser oft langjährig bestehenden Angebote sind sichere und bezahlbare Mietverträge. Leider werden diese allzu oft durch enorme Mietsteigerungen oder Kündigungen bedroht.

In den letzten 6 Jahren haben wir über 120 Fälle von möglicher Verdrängung bei DaKS-Mitgliedern dokumentiert. Betroffen sind in erster Linie kleine Kinderläden in Ladengeschäften. Viele von ihnen wurden entweder direkt gekündigt oder ein bestehender Mietvertrag nicht verlängert. Ebenfalls bedrohlich waren die vielen Fälle, in denen extreme Mieterhöhungen den Fortbestand des Mietverhältnisses in Frage stellten.

Jeder Fall ist anders, es gibt Kinderläden, die nach über 50 Jahren Geschichte ihren Kinderladen für immer aufgeben mussten, aber auch solche, wo man sich in letzter Minute noch einig werden konnte und der Kinderladen weiterbesteht (dort dann aber meist mit erheblichen Mietpreisstärkerungen verbunden). Mehreren Kinderläden gelang der Umzug an einen neuen Standort. Dies war mit viel Engagement der Eltern und Beschäftigten verbunden und auch mit hohen Kosten.

Eines ist bei allen Betroffenen gleich: Im Monopoly des Mietmarktes hatten und haben sie schlechte Karten. Das weitestgehend nicht regulierte Gewerbemietrecht lässt Gewerbemieter in einer Metropole wie Berlin von Anbeginn auf der Verliererseite stehen.

### **Wir fordern...**

#### **Kein Verwertungsdruck auf landeseigene Wohnungsgesellschaften bei sozialer, gewerblicher Vermietung!**

Der (soziale) Wohnungsbau der landeseigenen Gesellschaften setzt darauf, dass bei gewerblicher Vermietung höchste Umsätze erzielt werden. Dies führt zu Mietforderungen (gerade bei Neuvermietung), die deutlich über dem Machbaren für eine soziale Nutzungen liegen.<sup>1</sup>

Das Land Berlin und die Bezirke als Eigentümer der Gesellschaften müssen verfügen, dass die Vermietung für soziale Zwecke entsprechend begünstigt wird und den Finanzierungen folgt (aktuell sind ca. 8,50 Netto-Kaltniete pro qm über die Kitafinanzierung gedeckt). Mietverträge können an die Entwicklung der Finanzierung gekoppelt werden.

#### **Freiwerdende Immobilien in Bezirks- oder Landeseigentum müssen konsequent einer sozialen Nutzung zugeführt werden!**

Das Land Berlin und die Bezirke verfügen selbst über Immobilieneigentum, welches unterschiedlichen Nutzungen überlassen ist. Bei Nutzerwechseln muss konsequent geprüft werden, ob gemeinnützige Organisationen aus der Daseinsvorsorge (Kita, Jugendhilfe, Soziale Beratung) Bedarf haben. Dafür müssen Bezirke einen Überblick über die Bedarfssituationen wegen drohendem Verlust an Räumen haben. Die Bezirke brauchen eine Stabsstelle, an die sich gemeinnützige Träger wenden können, wenn sie vom Verlust ihrer Räume betroffen sind und um dort ggf. in bezirks- oder landeseigene Immobilien vermittelt

---

<sup>1</sup> Z.B. Degewo 14,30 €/qm Netto-Kaltniete; Gesobau 15,60 € Netto-Kaltniete; Gewobag 19 € Netto-Kaltniete; Howoge 15 € Netto-Kaltniete (Recherche 14.11.2022)

zu werden. Darüber hinaus soll eine solche Stabsstelle auch Mittler zu entsprechenden Fachämtern im Bezirk oder den Senatsverwaltungen sein.

### **Die Nichtnutzung von Immobilien darf keine steuerlichen Vorteile für den Eigentümer haben!**

Es ist gerade bei Anlageimmobilien für Vermieter leider manchmal durchaus attraktiver, Immobilien letztlich nicht zu vermieten und den Einnahmeausfall mit anderen (Miet)Einnahmen steuerlich zu verrechnen, als sie günstig zu vermieten. Das darf nicht so bleiben!

Bei Leerstand kann Vermietern die Grundsteuer erlassen werden. Darüber hinaus reicht der Nachweis, dass ein Vermieter vermieten möchte (Einkunftserzielungsabsicht), damit alle Steuervorteile genutzt werden können. Ein Vermieter kann „steuerliche Verluste aus Vermietung“ mit der Steuerlast mit seinen Gesamteinnahmen verrechnen. Eigentümer (Vermieter) können die Kosten für den Kauf oder den Bau der Immobilie sowie die in diesem Zusammenhang angefallene Nebenkosten steuerlich geltend machen. Bei einem gebrauchten Objekt ergibt sich weiteres Steuersparpotenzial, wenn Kosten für Reparaturen und Ausbesserungsarbeiten angefallen sind. Auch Kreditzinsen lassen sich von der Steuer absetzen. Ebenfalls als Werbungskosten angeben können Vermieter Nebenkosten wie Heizung, Hausmeister oder Müllabfuhr. Auch Grundsteuer und Gebäudeversicherung sind absetzbar.

Falls die Kreditzinsen und die Gebäudeabschreibungen einen steuerlichen Verlust durch die Vermietung nach sich ziehen, wird dieser Verlust mit dem übrigen Einkommen des Vermieters verrechnet. Kosten für Handwerker können komplett von der Steuer abgesetzt werden. Im Sanierungsfall, oder wenn ein Umbau in Angriff genommen wurde, gibt es die Möglichkeit, Kosten über mehrere Jahre im Rahmen einer Abschreibung von der Steuer abzusetzen.

Für Vermieter können Sonderkosten ebenfalls steuerlich geltend machen: Kontoführungsgebühren, Maklergebühren, Mitgliedsbeiträge in einem Vermieterverband, Steuerberatungskosten, Kosten für die Verwaltung der Immobilie oder Fahrtkosten, die im Zusammenhang mit dem vermieteten Objekt angefallen sind – etwa zum Baumarkt, Handwerkern oder der Bank. Ebenfalls in diese Kategorie fallen mögliche Kosten für einen Anwalt.

Die Steuersparmöglichkeiten sind also extrem vielfältig. Hier müssen Schlupflöcher gestopft werden.

Die Nichtvermietung und der Leerstand von Immobilien sollten nach einer Frist von z.B. 18 Monaten keine steuerlichen Vorteile mehr hervorbringen. Das Land Berlin muss hier entsprechende Vorhaben auf Bundesebene anstoßen.

### **Regulierung durch Nutzung des §172 BauGB „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“**

Das bundeseinheitliche Baugesetzbuch sieht vor, dass Gemeinden im Rahmen einer Satzung bestimmen können, wo Eingriffe in Umnutzungen möglich sind. Bekannt ist dies im Rahmen der sog. Milieuschutzgebiete.

Hier muss die Anwendung auch auf die Nutzung für die allgemeine Daseinsvorsorge erweitert werden. D.h. das Land muss von seinem Recht Gebrauch machen, ebenfalls zu definieren, dass für den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bestimmte gewerbliche Nutzungen durch Kita, Sozialberatung oder Seniorentreff zwingend ist.

In einem Urteil hat das Landesverwaltungsgericht Hessen die Kündigung eines seit Jahrzehnten bestehenden Antiquariats in einem Milieuschutzgebiet aus eben diesen Gründen gekippt.

Diese Erfahrungen muss das Land Berlin nutzen.

### **Und wenn nichts anderes hilft: Kündigungsschutz für Mieter im Bereich der Daseinsvorsorge**

Die Forderung nach einem Kündigungsschutz haben wir lange nicht unterstützt, da mit diesem auch eine Zögerlichkeit bei Neuvermietung zu erwarten ist.

Durch die anhaltenden und massiven Probleme sehen aber auch wir, dass es ggf. für die Sicherung des Bestandes unabwendbar ist, auch das Thema Kündigungsschutz in den Blick zu nehmen.

Das Land Berlin muss hier auf Bundesebene entsprechende Schritte einleiten. Mit der Bundesratsinitiative zu einem Gewerbemietpreisindex ist ein wichtiger Schritt getan, um Vergleichsmieten zu ermöglichen, eine Sicherheit vor Kündigung bietet aber auch das nicht.

**Der DaKS unterstützt von Verdrängung bedrohte Kinder- und Schülerläden und Freie Schulen in ganz Berlin!**

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