

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Sebastian Czaja (FDP)

vom 01. März 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 07. März 2018)

zum Thema:

Der erhobene brutto-kalt Mietzins für soziale Einrichtungen in städtischen/landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften

und **Antwort** vom 22. März 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Mrz. 2018)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Sebastian Czaja (FDP)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 13684
vom 01.03.2018

über Der erhobene brutto-kalt Mietzins für soziale Einrichtungen in städtischen
/landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die landeseigenen Wohnungsunternehmen um Stellungnahme gebeten zu den Aspekten, die diese betreffen. Die Stellungnahmen wurden von den Wohnungsunternehmen in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

In wie vielen Liegenschaften von städtischen /landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften werden Gewerbeflächen angeboten? (Bitte Gliederung nach Wohnungsbaugesellschaften und Bezirk)

Antwort zu 1:

Bezirk	Gesellschaft und Gewerbe-Anzahl					
	degewo	Gesobau	Gewobag	Howoge	Stadt und Land	WBM
Charlottenburg - Wilmersdorf	36	53	194	1	5	5
Friedrichshain- Kreuzberg	13		258	1		136
Lichtenberg	2		33	229		

Marzahn-Hellersdorf	93	3		1	147	
Mitte	113	198	77	2		112
Neukölln	28		111		192	
Pankow	7	237	439	7		
Reinickendorf	1	125	54			
Spandau	1		183	1		4
Steglitz-Zehlendorf	14		22		7	2
Tempelhof-Schöneberg	46		255	3	192	
Treptow-Köpenick	109		21	4	217	

Frage 2:

In wie vielen Gewerbeflächen von städtischen /landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften werden soziale Einrichtungen betrieben?

a) Wie viele davon sind soziale Einrichtungen zur Betreuung von Kindern (Kindertagesstätte, EKT, Kindertagespflege)? (Bitte Gliederung nach Wohnungsbaugesellschaften und Bezirk)

Antwort zu 2:

Aufgeführt sind die Gewerbeflächen von den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in denen soziale Einrichtungen betrieben werden, sowie die soziale Einrichtungen zur Betreuung von Kindern (Kindertagesstätte, EKT, Kindertagespflege). Die Liste ist gegliedert nach Wohnungsbaugesellschaften und Bezirk.

Bezirk	Anzahl der Gewerbeflächen für soziale Einrichtung / Gesellschaft					
	degewo	Gesobau	Gewobag	Howoge	Stadt und Land	WBM
Charlottenburg - Wilmersdorf	14	8	23			1
davon Einrichtungen zur Kinderbetreuung	6	6	9			
Friedrichshain-Kreuzberg	3		11	1		60
davon Einrichtungen zur Kinderbetreuung	3		6	1		21
Lichtenberg			1	76		
davon Einrichtungen zur Kinderbetreuung				10		
Marzahn-Hellersdorf	57			1	15	
davon Einrichtungen zur Kinderbetreuung	4				1	

Mitte	62	26	1			37
davon Einrichtungen zur Kinderbetreuung	24	8	1			10
Neukölln	10		7		41	
davon Einrichtungen zur Kinderbetreuung	6		3		3	
Pankow		9	23	3		
davon Einrichtungen zur Kinderbetreuung		2	7			
Reinickendorf		14				
davon Einrichtungen zur Kinderbetreuung		4				
Spandau			11			
davon Einrichtungen zur Kinderbetreuung			2			
Steglitz-Zehlendorf	6		1			
davon Einrichtungen zur Kinderbetreuung	5					
Tempelhof- Schöneberg	12		19		12	
davon Einrichtungen zur Kinderbetreuung	5		10		2	
Treptow-Köpenick	34		1		30	
davon Einrichtungen zur Kinderbetreuung	13				4	

Frage 3:

Wie hoch ist der erhobene brutto-kalt Mietzins je Quadratmeter Gewerbefläche in den von städtischen/landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften dargebotenen Gewerbeflächen? (Bitte Gliederung nach Wohnungsbaugesellschaften und nach räumlicher Lage in den Bezirken)

Antwort zu 3:

Bezirk	(durchschnittliche Angabe zu) brutto-kalt Mietzins m² in Euro / Gesellschaft					
	degewo	Gesobau	Gewobag	Howoge	Stadt und Land	WBM
(nur Bezirksangaben) Charlottenburg - Wilmersdorf	9,64	9,76	7,16	8,72 €	13,03	9,90

Friedrichshain-Kreuzberg	13,39		10,81	11,94 €		9,40
Lichtenberg	4,50		5,78	7,61 €		
Marzahn-Hellersdorf	8,10			5,82 €	7,67	
Mitte	10,10	6,59	7,78	12,43 €		16,78
Neukölln	15,81		9,06		8,01	
Pankow	9,20	7,48	9,83	7,81 €		
Reinickendorf		8,12	6,90			
Spandau			3,65	8,47 €		9,26
Steglitz-Zehlendorf	9,48		13,51		11,86	8,07
Tempelhof-Schöneberg	10,85		8,28	7,13 €	8,56	
Treptow-Köpenick	9,50		7,24	9,82 €	8,29	

Frage 4:

Wie hoch ist der erhobene brutto-kalt Mietzins je Quadratmeter Gewerbefläche in den von städtischen/landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften an Neuvermieter dargebotenen Gewerbeflächen die in den Jahren 2014, 2015, 2016, 2017 und im laufenden Jahr neu eingezogen sind?

Antwort zu 4:

Der erhobene brutto-kalt Mietzins je Quadratmeter Gewerbefläche in den von landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften an Neuvermieter dargebotenen Gewerbeflächen die in den Jahren 2014, 2015, 2016, 2017 und im laufenden Jahr neu eingezogen sind, ist tabellarisch nach Gesellschaft und Jahr aufgelistet.

Bezirk	Gesellschaften					
	Gewerbe-Neuvermietung in	degewo	Gesobau	Gewobag	Howoge	Stadt und Land
	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Charlottenburg - Wilmersdorf						
2014	7,92	9,19	7,17			8,55
2015	11,39	10,6	8,92	9,92 €		
2016	9,85	10,82	1,76	12,83 €		12,68
2017	9,63	9,88	9,81			
2018	10,57					
Friedrichshain-Kreuzberg						
2014	9,20		7,34			6,56
2015	9,38		7,58			9,72

2016			10,53			10,88
2017	13,33		10,51	12,99 €		14,83
2018	6,30			12,11 €		9,53
Lichtenberg						
2014	6,73		6,95	5,73 €		
2015	10,54		4,32	8,35 €		
2016			3,24	7,12 €		
2017	4,50		8,00			
2018				8,67 €		
Marzahn-Hellersdorf						
2014	6,10				8,23	
2015	9,30			5,94 €	7,40	
2016	9,24			6,78 €	7,75	
2017	8,13				6,87	
2018	8,17					
Mitte						
2014	6,39	4,57	7,55			11,44
2015	8,90	6,39				18,00
2016	10,22	11,48	9,17			17,18
2017	11,48	3,8	11,49			17,02
2018	7,45					17,65
Neukölln						
2014	11,18		7,71		6,00	
2015	6,52		7,77		6,54	
2016	18,51		9,27		6,70	
2017	10,43		9,01		8,69	
2018	14,92					
Pankow						
2014	7,81	4,20	8,35			
2015	10,00	10,51	11,98	8,25 €		
2016	9,08	9,35	9,37	5,93 €		
2017	9,71	10,1	13,04			
2018						
Reinickendorf						
2014		5,75	7,34			
2015		3,94	6,10			
2016		5,32	6,40			
2017		11,38	5,83			
2018						
Spandau						
2014			8,13			7,87
2015			9,74			6,46
2016			6,80			10,48
2017			2,59			5,49

2018						8,47
Steglitz-Zehlendorf						
2014	5,70		12,52		5,72	7,61
2015	11,02		19,92		10,81	
2016	11,14		21,86			11,30
2017			18,05		9,95	
2018	19,06					
Tempelhof-Schöneberg						
2014	7,72		7,58		11,17	
2015	10,90		6,98		8,77	
2016	10,29		7,65		11,05	
2017	9,19		8,61		11,18	
2018						
Treptow-Köpenick						
2014	7,41		6,89		8,46	
2015	4,85		10,5		7,22	
2016	8,83				8,95	
2017	12,03		7,33		9,46	
2018	11,82			10,74 €		

Frage 5:

Wie erklärt der Senat die etwaige Differenz zwischen dem erhobenen brutto-kalt Mietzins je Quadratmeter Gewerbefläche in den von städtischen/landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften dargebotenen Gewerbeflächen für soziale Einrichtungen zur Betreuung von Kindern und den gemäß RV-Tag in Ansatz gebrachten Sachkosten (Sachkosten: E: Raumkosten bei Einrichtungen mit Mietkosten)?

Antwort zu 5:

Nach § 4 der Rahmenvereinbarung über die Finanzierung und Leistungssicherstellung der Tageseinrichtungen (RV Tag) sind die sich aus Personal- und Sachkosten ergebenden Gesamtkosten auf pauschaler Grundlage ermittelt und einvernehmlich im Jahr 1999 mit der Liga der Spitzenverbände der freien Wohlfahrtspflege (LIGA) und dem Dachverband der Berliner Kinder- und Schülerläden (DaKS e.V.) als Ausgangsbasis festgesetzt worden. Der pauschal ermittelte Durchschnittswert für den Mietanteil beträgt ca. 14,5 % der gesamten Sachkostenpauschale. Die Kostensätze werden regelmäßig fortgeschrieben.

Die im Jahr 2017 durchgeführte sogenannte Gestehungskostenanalyse hat gezeigt, dass unter anderem insbesondere die Mieten und Gebäudekosten in den letzten Jahren stärker gestiegen sind als die entsprechende Entwicklung in den Kostenblättern. Mit dem aktuellen RV Tag-Abschluss im Dezember 2017 wurde daher eine Anhebung des

Basiswerts für die **Sachkosten** um insgesamt 10,4% über den Laufzeitraum von 4 Jahren vereinbart.

Zugleich erfolgt eine jährliche Fortschreibung der Sachkosten orientiert am Verbraucherpreisindex, mind. jedoch in Höhe von 1 %. Darüber hinaus wird der Trägereigenanteil in Höhe von 2 %-Punkten über die Laufzeit der RV (jährlich 0,5 %) abgesenkt.

Die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften orientieren sich nach eigenen Angaben bei ihrer Vermietungspraxis bei den Mieten für Kitas an der mit dem Nutzungszweck verbundenen begrenzten wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Träger. Aus diesem Grunde werden Kooperationen mit sozialen Trägern (also auch Kitas) auf verschiedenen Ebenen, z.B. durch Verzicht auf maximal mögliche Mieteinnahmen, unterstützt.

Berlin, den 22.03.2018

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen