

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Dr. Manuela Schmidt (LINKE)

vom 21. Juli 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. Juli 2025)

zum Thema:

Was erwartet die Mieter:innen im Interkulturellen Haus Pankow, Schönfließer Straße 7?

und **Antwort** vom 11. August 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. August 2025)

Senatsverwaltung für Kultur und
Gesellschaftlichen Zusammenhalt

Frau Abgeordnete Dr. Manuela Schmidt (LINKE)

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 23427

vom 21.07.2025

über Was erwartet die Mieter:innen im Interkulturellen Haus Pankow, Schönfließer
Straße 7?

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 bat daher die Gesellschaft für StadtEntwicklung gGmbH (GSE) um eine Stellungnahme, die in die Beantwortung eingeflossen ist.

1. Den Künstler:innen der Atelier-Etagen im Interkulturellen Haus Pankow, dem zweitgrößten Kulturstandort des Bezirkes, wurde seitens der GSE Gesellschaft für StadtEntwicklung gGmbH (GSE) mitgeteilt, dass sie die Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt (SenKultGZ) aus Gründen des hohen buchhalterischen Aufwandes in ihrer Rolle als Zuwendungsempfängerin im Atelierförderprogramm für das treuhänderisch verwaltete Gebäude beenden wird. Die Förderung sollte zum 30. Juni 2025 beendet werden und wurde vorerst bis zum 31.12. 2025 verlängert. Das Haus wurde im Mai 2007 in das Treuhandvermögen der GSE übertragen. Was gedenkt der Senat zu tun, um den Kulturstandort und die Existenz der dort arbeitenden Künstler:innen nicht zu gefährden?

Zu 1.:

Die Schönfließer Straße 7 ist seit dem 23.08.2011 Teil des von der GSE bewirtschafteten Treuhandvermögens. Die GSE hat der Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt (SenKultGZ) mitgeteilt, ihre treuhänderisch verwalteten Landesliegenschaften zukünftig dem Arbeitsraumprogramm (ARP) nicht mehr zur Verfügung stellen zu wollen (siehe rote Nr. 1652 B „Planung, Finanzierung, Anmietung und Herrichtung von Räumen als Ateliers, Präsentations- und Produktionsräume“). Dennoch plant die GSE, die 22 Ateliers in der Schönfließer Str. 7 weiterhin an Künstlerinnen und Künstler zu vergeben. Dies soll künftig ohne Förderung, jedoch zu moderaten Mieten geschehen.

Der Senat begrüßt diese Absicht, da die Arbeitsräume so weiterhin für Kunstschaffende erhalten bleiben. Nach Aussage der GSE besteht somit keine Gefährdung der Ateliers.

2. Wie lange ist dem Senat bekannt, dass die GSE gGmbH gedenkt, die Zusammenarbeit bei diesem Kulturstandort zu beenden, und welche Bemühungen hat der Senat unternommen, das zu verhindern?

Zu 2.:

Im zweiten Quartal 2024 informierte die GSE die SenKultGZ darüber, die Arbeitsräume in ihrem Treuhandvermögen aus der Förderung des ARP zu nehmen. Siehe auch Antwort zu Frage 1.

3. Was erwartet die Künstler:innen, deren Arbeitsplatz sich im Interkulturellen Haus Pankow befinden, nach dem 31. Dezember 2025 – werden sie ihre Ateliers räumen müssen?

Zu 3.:

Siehe Antwort zu Frage 1.

Die GSE stimmt sich nach eigenen Angaben mit den betroffenen Mietenden und dem Atelierbüro im Kulturwerk des bbk berlin GmbH über alternative Betreibermodelle ab. Nach der Herausnahme der Ateliers aus dem ARP plant die GSE, allen Künstlerinnen und Künstlern ab dem 01.01.2026 ein Mietangebot zur Kostenmiete zu unterbreiten, das eine Laufzeit von fünf Jahren mit der Option auf eine fünfjährige Verlängerung vorsieht.

4. Verhandelt der Senat mit der GSE gGmbH über eine zumindest Verlängerung der Zusammenarbeit, um eine für die Künstler:innen verträgliche Lösung zu finden?

Zu 4.:

Siehe hierzu Antworten zu den Fragen 1 und 2.

5. Wenn die Antwort auf Frage 4 „Ja“ lautet: Mit welchem Ziel verhandelt der Senat?

Zu 5.:

Siehe hierzu Antworten zu den Fragen 1 und 2.

6. Erwägt der Senat, die Verwaltung der Förderung für das Interkulturelle Haus Pankow künftig beispielsweise an die Kulturraum Berlin gGmbH (KRB) zu übertragen?

Zu 6.:

Nein.

7. Würde im Falle, es bleibt bei der angekündigten Beendigung der Zusammenarbeit der GSE mit dem Senat zum 31. Dezember 2025, die Förderung der Mieten ersatzlos entfallen und welche Mieten müssten dann von den Künstler:innen gezahlt werden (bitte nach Nettokaltmiete pro Quadratmeter und Betriebskosten aufschlüsseln)?

Zu 7.:

Die Nettokaltmiete beträgt 4 € pro Quadratmeter. Hinzu kommen voraussichtliche Vorauszahlungen für Heiz- und Betriebskosten in Höhe von 6 € pro Quadratmeter. Die endgültige Abrechnung dieser Kosten erfolgt verbrauchsabhängig.

8. Seitens der GSE wurde den Künstler:innen erklärt, dass künftig die Kaltmieten 4 Euro pro Quadratmeter betragen werden und die Nebenkosten 6 Euro pro Quadratmeter. Woraus speisen sich die hohen Nebenkosten?

Zu 8.:

Das InterKULTURElle Haus Pankow (IKHP) befindet sich in einem denkmalgeschützten ehemaligen Schulgebäude. Dessen ursprüngliche Nutzung führt zu einem ineffizienten Verhältnis zwischen Nutz- und Verkehrsflächen mit breiten Fluren, großen Treppenhäusern und hohen Decken (Regelgeschoss: 3,90 m) und wirkt sich negativ auf die Höhe der Nebenkosten aus.

Zudem sei eine umfassende Sanierung nicht möglich, da die Nettokaltmieten im Treuhandgrundstückvertrag sehr niedrig festgelegt wurden. Auch die laufende Instandhaltung der alten Bausubstanz (Heizungsanlage, Holzfenster, Elektrik) ist mit hohem Aufwand und hohen Kosten verbunden.

Die hohen Nebenkosten resultieren somit hauptsächlich aus drei Faktoren:

- der ineffizienten Gebäudestruktur,
- dem geringen Sanierungsstand und
- den damit verbundenen hohen Instandhaltungskosten.

Das Verbrauchsverhalten der Nutzenden spielt dabei nur eine untergeordnete Rolle.

9. Aus welchem Grund hat die GSE den Mieter:innen trotz mehrerer Nachfragen keine Betriebskostenabrechnung zur Kenntnis gegeben, so dass diese seit zehn Jahren keinen Überblick über ihre konkreten Verbräuche haben?

Zu 9.:

Gemäß der Förderbedingungen des ARP ist keine individuelle Abrechnung der Nebenkosten mit den Mietenden vorgesehen, da die Künstlerinnen und Künstler einen pauschalen, verbrauchsunabhängigen Festbetrag als Eigenanteil zur Miete zahlen. Die Abrechnung der Nebenkosten erfolgt bis einschließlich 2025 gesammelt gegenüber der SenKultGZ.

10. Wenn die Antwort auf Frage 9 „Ja“ lautet, aus welchem Grund ermöglicht die GSE den Künstler:innen nicht, anhand der Betriebskostenabrechnung Einfluss auf die Verbräuche zu nehmen, wo dies individuell möglich ist?

Zu 10.:

Sollte ab dem 01.01.2026 eine direkte Vermietung an Künstlerinnen und Künstler zur Kostenmiete außerhalb der Förderung erfolgen, wird die GSE die notwendige Infrastruktur nachrüsten. Dadurch sollen individuelle Abrechnungen weitestgehend ermöglicht werden.

11. Hält der Senat es für notwendig oder nicht notwendig, in einem Haus mit sehr verschiedenen Nutzungen (Schule, Sozialträger, Künstler:innen) die entstandenen Nebenkosten für die Mieter:innen genau aufzuschlüsseln, so dass transparent ist, wie sie sich zusammensetzen und an welchen Stellschrauben individuell auf die Verbräuche Einfluss genommen werden kann?

Zu 11.:

Der Senat hält es grundsätzlich für notwendig, die Nebenkosten transparent aufzuschlüsseln, insbesondere in einem Haus mit vielfältigen Nutzungen und unterschiedlichen gemeinnützigen Trägern, wie dem IKHP. Transparenz ermöglicht es den Mietenden, ihren Verbrauch nachzuvollziehen und bewusst zu steuern.

Die Ausgestaltung der Vermögensverwaltung (Treuhandvertrag), zu der auch die Nebenkostenabrechnung gehört, obliegt jedoch der GSE als Treuhänderin und der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie als Treugeberin.

Es ist daher Aufgabe der Treuneherin, in Absprache mit der zuständigen Senatsverwaltung, eine Lösung zu finden, die den Mietenden eine möglichst genaue Aufschlüsselung der Nebenkosten bietet und Transparenz sicherstellt.

Für die Flächen des ARP am Standort siehe Antwort zu Frage 9.

12. Wenn der Senat es für notwendig hält, was gedenkt er zu tun, um eine solche Transparenz für die Mieter:innen herzustellen?

Zu 12.:

Siehe hierzu Antwort auf Frage 9. und 11.

Berlin, den 11.08.2025

In Vertretung

Cerstin Richter-Kotowski

Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt