

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Dr. Kristin Brinker (AfD)

vom 6. November 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 7. November 2025)

zum Thema:

Vermietung von Räumen in den Rathäusern des Bezirks Reinickendorf

und **Antwort** vom 21. November 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. Nov. 2025)

Senatsverwaltung für Finanzen

Frau Abgeordnete Dr. Kristin Brinker (AfD)

über die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/24309

vom 06.11.2025

über Vermietung von Räumen in den Rathäusern des Bezirks Reinickendorf

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

Vorbemerkung: Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht allein aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl um eine sachgerechte Antwort bemüht und hat daher das Bezirksamt Reinickendorf von Berlin um Stellungnahmen gebeten, die bei der nachfolgenden Beantwortung berücksichtigt wurde.

1. Welche Räumlichkeiten in den bezirklichen Rathäusern von Reinickendorf (bitte einzelne Objekte benennen, z. B. Ratssaal, Sitzungssäle, Foyers, Veranstaltungsräume etc.) werden seit 2020 bis heute (Oktober 2025) an externe Dritte entgeltlich oder unentgeltlich überlassen bzw. vermietet?

Zu 1.: Vorbemerkung:

Der Ernst-Reuter-Saal und das Fontane-Haus sind Kultureinrichtungen mit eigenem kuratiertem Programm. Sie sind als eigenständige Versammlungsstätten genehmigt und auch eigenständige Betriebe gewerblicher Art. Die Vermietung bzw. Vergabe erfolgt nicht durch die Rathausverwaltung bzw. das bezirkliche Facility Management. Dafür werden auch jährlich eigene Steuererklärungen abgegeben.

1) Eichborndamm 215, 13437 Berlin

- a. BVV Saal
- b. Raum 16/18 (Fraktionszimmer Bündnis 90/Die Grünen)
- c. Raum 229 (Fraktionszimmer SPD)
- d. Raum 230 (Sitzungsraum SPD Fraktion)
- e. Raum 335 A (Fraktionszimmer AfD Fraktion)

- f. Raum 339 (Sitzungsraum CDU Fraktion)
- g. Raum 343 (Fraktionszimmer CDU Fraktion)
- h. Raum 281 (bis 12/23 – Nutzung als Salatbar (Bistro))
- i. Räume 19b und 20 (seit 12/23 – Nutzung Blattwerk (Bistro))
- j. Raum 27 (Büro der Seniorenvertretung)
- k. Raum 26 (bis 10/2023 – Ehrenamtsbüro)
- l. Raum 15 (ab 10/2023 – Ehrenamtsbüro)
- m. Raum 19 b (bis 04/23 – Beratungsangebote (Renten-, Rechts-, Mieter-, Energieberatung))
- n. Raum 11 (ab 04/23 – Beratungsangebote (Renten-, Rechts-, Mieter-, Energieberatung))
- o. Raum 290 (Bezirkssportbund)
- p. Ratskeller
- q. Ernst-Reuter-Saal (Veranstaltungsraum)

2) Nimrodstraße 4-14, 13469 Berlin

- a. Pavillon, Aufgang B 3. OG rechts und 4.OG links (bis 12/2024 SIBUZ)
- b. Aufgang A, EG links (bis 12/2021 Sodexo)
- c. Raum 22 (Bezirkselternausschuss der Reinickendorfer Kindertagesstätten)

3) Teichstraße 65, 13407 Berlin

- a. Haus 2, Raum 15 (05/23)

2. In welchen Fällen handelt es sich um eine formale „Vermietung“ (mit Miet-/Nutzungsvertrag) und in welchen Fällen um eine „Überlassung“ bzw. „Nutzungsgestattung“ ohne regulären Mietvertrag?
Bitte tabellarisch von 2020 bis heute (Oktober 2025) darstellen.

Zu 2.:

Objekt	formale "Vermietung" (mit Miet-/Nutzungsvertrag)	„Überlassung“ bzw. „Nutzungsgestattung“ ohne regulären Mietvertrag
1.a) BVV Saal	x	x
1.b) Raum 16/18		x
1.c) Raum 229		x
1.d) Raum 230	x	x
1.e) Raum 335 A		x
1.f) Raum 339	x	x
1.g) Raum 343		x
1.h) Raum 281 (bis 12/23)	x	
1.i) Raum 19b/20	x	
1.j) Raum 27		x
1.k) Raum 26 (bis 10/24)		x
1.l) Raum 15		x

1.m) Raum 19b (bis 04/23)		x
1.n) Raum 11		x
1.o) Raum 290	x	
1.p) Ratskeller	x	
1.q) Ernst-Reuter-Saal	x	x
2.a) Pavillon, Aufgang B, 3.OG rechts, 4.OG links (bis 12/2024)	x	
2.b) Aufgang A, EG links (bis 12/2021)	x	
2.c) Raum 22		x
3.a) Raum 15	x	

3. Wie definiert das Bezirksamt Reinickendorf den „ortsüblichen“ bzw. „normalen“ Miet- oder Nutzungswert dieser Räumlichkeiten?

- a) Welche Parameter fließen in die Berechnung ein (z. B. Quadratmeterpreis, Dauer der Nutzung, Veranstaltungsart, Reinigungs- und Sicherheitskosten, Hausmeisterleistungen, technische Ausstattung, Marktvergleich)?
- b) In welcher Rechts- bzw. Verwaltungsvorschrift oder internen Dienstanweisung ist diese Berechnung geregelt? (Bitte Fundstelle angeben.)
- c) Seit wann gilt diese Regelung unverändert?

Zu 3.:

a) Die ortsübliche Miete wird durch eine Einschätzung des Fachbereiches Vermessung festgesetzt. Da bei der Vermietung von Gewerberäumen das Instrument des „Mietspiegels“ nicht vorhanden ist und der in der Vergangenheit von der IHK Berlin veröffentlichte Orientierungsrahmen für Gewerbemieten seit vielen Jahren nicht mehr fortgeführt wird, erfolgt durch den zuständigen Fachbereich eine Internetrecherche über Angebotsmieten von Büroflächen. Diese wird mit der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin abgeglichen. Bei der Einordnung der ortsüblichen Miete wird zudem auf die dynamische Entwicklung des Marktgeschehens und die Marktgepflogenheiten bezüglich Ausstattung und Lage der Objekte Bezug genommen, um den anzusetzenden Quadratmeterpreis zu ermitteln.

Der Ratskeller und das Bistro Blattwerk erfüllen zusätzlich eine besondere sozial-funktionale Aufgabe: Das Land Berlin hat als Arbeitgeber eine Fürsorgepflicht, seinen Bediensteten Zugang zu einer Kantine oder vergleichbaren Versorgungsstruktur zu ermöglichen. Da im Rathaus Reinickendorf keine gesonderte Kantine eingerichtet werden konnte, wurde im Rahmen der Vermietung eine sozial motivierte mietvertragliche Verpflichtung aufgenommen, wonach beide gastronomischen Betreiber ihren Service zu vergünstigten Konditionen für Mitarbeitende anbieten müssen. Dieser besondere Versorgungsauftrag bildet die rechtliche und funktionale Grundlage dafür, dass der Mietzins moderat unter dem reinen Marktwert festgesetzt werden durfte. Es handelt sich jedoch nicht um eine klassische „Unterwertvermietung“ im Sinne der Fragen 7 ff., sondern

um eine arbeitsplatzbezogene Versorgungsleistung im Rahmen der Arbeitgeberpflichten des Landes Berlin.

b) Der Rechnungshof von Berlin hat im Rahmen einer Prüfung der Einnahmen aus der Überlassung von Räumlichkeiten in Bürodienstgebäuden festgelegt, dass die für die Bewertung von Objekten zuständige Organisationseinheit entsprechende Mietwertermittlungen vorzunehmen hat.

c) 09.11.2015

4. Ab welchem Abschlag vom „Normalwert“ bzw. „ortsüblichen Entgelt“ wird intern von einer Unterwertvermietung gesprochen?

Zu 4.: 50 %

5. Welche rechtlichen Voraussetzungen müssen vorliegen, damit eine Unterwertvermietung zulässig ist (z. B. Gemeinnützigkeit, öffentliches Interesse, politische Mandatsträger, Traditionspflege etc.)?

Zu 5.:

- Unmittelbare aufgabenbezogenen bezirkliche Interessen
- Mittelbare überregionale bezirkliche Interessen
- Unterstützung bezirklicher Pflichtaufgaben
- Unterstützung freiwilliger bezirklicher Aufgaben
- Sponsoring im Interesse des Bezirkes
- Hauptstadt-Funktionen

Allgemein ist eine Unterwertüberlassung zulässig, wenn sie durch Rechtsnormen legitimiert ist, oder im öffentlichen Interesse liegt und das Gemeinwohl fördert. Typische Fälle sind z. B. Überlassungen an Sportvereine gemäß SPAN, an Träger der öffentlichen Jugendhilfe (AG KJHG) oder gemäß der Entgeltordnung des BA Reinickendorf bzw. der landesweiten Kriterien der Allgemeinen Anweisung über die Bereitstellung und Nutzung von Diensträumen (AllARaum).

6. Existieren Preislisten, Preistabellen, Gebührenkataloge, Entgeltordnungen oder vergleichbare Übersichten für die Nutzung bezirklicher Räume in den Rathäusern von Reinickendorf?

- a) Wenn ja, bitte die jeweils aktuell gültige Fassung sowie alle Fassungen seit dem 1. Januar 2020 bezeichnen (Titel des Dokuments, Datum des Inkrafttretens).
- b) Bitte für jede Raumkategorie (Ratssaal / großer Saal / kleiner Saal / Seminarraum / Foyer / etc.) die jeweils angesetzten Stundensätze, Tagessätze oder Pauschalen nennen.
- c) Wurden diese Sätze in der Zeit seit dem 1. Januar 2020 angepasst? Wenn ja: wann, in welcher Höhe und mit welcher Begründung?

Zu 6.:

a) Allgemeine Anweisung über die Bereitstellung und Nutzung von Diensträumen vom 04.11.1997 i. V. mit der Entgeltordnung des Bezirksamtes Reinickendorf vom 02.10.1997

b) Größe der Räume

Bis 50 qm: 10 €/je Stunde Benutzungsdauer

Bis 100 qm: 17 €/ je Stunde Benutzungsdauer
Bis 200 qm: 32 €/ je Stunde Benutzungsdauer
Bis 400 qm: 54 €/ je Stunde Benutzungsdauer
Bis 600 qm: 80 €/ je Stunde Benutzungsdauer
Über 600 qm: 107 €/ je Stunde Benutzungsdauer

Ein Zuschlag von 50% wird erhoben

- bei der Nutzung der Räume nach 22 Uhr
- bei der Nutzung der Räume an Sonnabenden, Sonntagen und gesetzlichen Feiertagen
- bei Benutzung von Fachunterrichtsräumen

c) Ja, auf Grundlage des Verbraucherpreisindexes des Statistischen Bundesamtes.

7. Gibt es begünstigte Nutzergruppen, die zu reduzierten Entgelten bzw. zu einer Nutzung „unter Wert“ berechtigt sind (z. B. Vereine, Bürgerinitiativen, parteinahe Veranstaltungen, Seniorenervertretungen, BVV-Fraktionen, Religionsgemeinschaften, integrationspolitische Projekte etc.)?

- a) Bitte jede privilegierte Nutzergruppe benennen und die rechtliche bzw. verwaltungsinterne Grundlage für die Privilegierung angeben.
- b) Bitte die Höhe bzw. Spannbreite des jeweiligen Rabatts bzw. Nachlasses gegenüber dem Normalwert angeben.
- c) Bitte angeben, ob diese Ermäßigungen automatisch gewährt werden oder ob jeweils eine Einzelfallprüfung/Einzelfallentscheidung erfolgt und wer diese trifft.

Zu 7.:

- a) Siehe 5.
- b) Stark verminderte Entgelte oder Entgeltverzicht
- c) Jeweils Einzelfallprüfung

8. Bei welchen der unter Frage 7 genannten Nutzungen trat eine politische Partei, eine parteinahe Vereinigung, eine BVV-Fraktion oder eine politische Jugendorganisation als Hauptmieter bzw. Hauptnutzer auf?

- a) Bitte jeweils Partei, Vereinigung oder Fraktion, Datum, Raum, das vereinbarte Entgelt und Mitbeteiligte angeben.
- b) Wurde in diesen Fällen der volle „Normalwert“ berechnet oder ein reduzierter Satz? Falls reduziert: in welcher Höhe und auf welcher Grundlage?

Zu 8.:

- a) Aufgrund der AllARaum i. V. mit der Entgeltordnung des Bezirksamtes Reinickendorf sind Orts- und Kreisverbände der in der BVV Reinickendorf vertretenen Parteien sowie deren Ausschüsse entgeltbefreit. Die Nutzung von Fraktionsräumen durch diese erfolgt regelmäßig.
- b) Entgeltbefreiung aufgrund der AllARaum vom 04.11.1997 i. V. mit der Entgeltordnung des Bezirksamtes Reinickendorf vom 02.10.1997

9. Bei welchen Nutzungen seit dem 1. Januar 2020 fand eine Veranstaltung (z. B. Podiumsdiskussion, Infoabend, Kultur-/Bürgerveranstaltung etc.) unter Beteiligung einer politischen Partei, parteinahen Vereinigung, BVV-Fraktion oder politischen Jugendorganisation statt, ohne dass diese Partei/Vereinigung/Fraktion selbst Hauptmieter war?

- a) Bitte die jeweiligen Termine, Räume, Hauptmieter (juristische oder natürliche Person) und Mitbeteiligte angeben.
- b) Bitte jeweils das vereinbarte Entgelt und ggf. gewährte Rabatte nennen.

Zu 9.:

- a) Aus den seit dem 01.01.2020 vorliegenden Nutzungsveranstaltungen ist nicht ersichtlich, dass Veranstaltungen politischer Parteien stattfanden, ohne dass diese Hauptmieter waren.
- b) Entfällt

10. Wie hoch sind die Gesamteinnahmen des Bezirksamtes Reinickendorf aus der Vermietung/Überlassung von Räumen in den Rathäusern des Bezirks
Bitte jeweils von 2020 bis Oktober 2025 tabellarisch darstellen.

Zu 10.:

2020 = 37.989,11 €

2021 = 43.199,28 €

2022 = 44.335,28 €

2023 = 48.396,15 €

2024 = 51.896,70 €

2025 = 47.949,89 €

11. Plant oder prüft das Bezirksamt Reinickendorf derzeit Änderungen an den Entgeltordnungen, Preistabellen, Vergabekriterien für die Nutzung bezirklicher Räume in den Rathäusern (Stand: 29.10.2025)?

- a) Wenn ja: Welche Änderungen sind konkret vorgesehen?
- b) Ab wann sollen diese Änderungen gelten?
- c) Aus welchen Gründen werden diese Änderungen erwogen (z. B. Wirtschaftlichkeit, Haushaltsslage, Gleichbehandlung politischer Akteure, Prävention von Vorteilsgewährungen)?

Zu 11.:

- a) Ja, eine neue Entgeltordnung ist in der Erarbeitung.
- b) Nach Veröffentlichung der neuen Fassung der AllRaum und nach interner Beteiligung.
- c) Anpassung an die Neufassung gesetzlicher Regelungen.

12. Liegen dem Bezirksamt Beschwerden, Hinweise oder Prüfbitten (z. B. von Rechnungsprüfungsamt, Innenrevision, BVV, Presseanfragen, Bürgerhinweisen) vor, wonach Räume in den Rathäusern Reinickendorfs unter Wert vergeben worden seien?

- a) Wenn ja, bitte nach Datum, Beschwerdeführer (ohne personenbezogene Daten, soweit schutzbedürftig), betroffener Raum, behaupteter Sachverhalt und Ergebnis der internen Prüfung aufschlüsseln.
- b) Wurde der Fall an andere Stellen weitergeleitet (z. B. Bezirksaufsicht, Senatsverwaltung für Finanzen, Landesrechnungshof)? Falls ja, an wen und wann?

Zu 12.:

- a) Nein
- b) Entfällt

13. Welche haushalts- oder eigentumsrechtlichen Vorgaben gelten für die Vermietung / entgeltliche Überlassung / unentgeltliche Überlassung bezirklicher Räume in Reinickendorf?

- a) Bitte die maßgeblichen Vorschriften nennen (Haushaltrecht des Landes Berlin, LHO, Ausführungsvorschriften, Bezirksverwaltungsordnung, interne Dienstanweisungen etc.).
- b) Bitte angeben, ob diese Vorgaben seit dem 1. Januar 2020 geändert wurden und, falls ja, inwiefern.

Zu 13.:

a) 1. Landeshaushaltordnung Berlin (LHO)

– maßgeblich für Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit sowie für die Bewirtschaftung und Überlassung des Landesvermögens

(insbesondere §§ 63–65, 70 ff. LHO).

2. Ausführungsvorschriften zur Landeshaushaltordnung (AV LHO)

– konkretisieren die LHO, insbesondere die Vorgaben zur Ermittlung des vollen Wertes und zu Ausnahmen bei Unterwertüberlassungen.

3. Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

– regelt die Aufgabenwahrnehmung des Bezirksamtes als Teil der Berliner Verwaltung sowie die Zuständigkeit für die Bewirtschaftung bezirklicher Räume.

4. Bezirksinterne Entgeltordnung / interne Grundsätze zur Raumüberlassung

– steuerungsdienstliche Vorgaben zur Entgeltfestlegung, zur Einordnung begünstigter Nutzergruppen und zur Vergabe von Räumen.

5. Kriterienkatalog „AllRaum“ des Landes Berlin

– landesweite Orientierung zur Bewertung von Unterwertüberlassungen und zur Gleichbehandlung von Nutzern öffentlicher Räume.

6. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) – Mietrecht

Für alle gewerblichen Mietverträge gelten die allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften des BGB

b) - Die LHO und die relevanten AV LHO wurden seit 2020 nicht grundlegend geändert; die zentralen Regelungen für Vermietung / Überlassung gelten unverändert.

- Der Kriterienkatalog „AllRaum“ wurde seit 2021 aktualisiert, ohne dass sich daraus unmittelbare Änderungen für die Gewerbemietverhältnisse des Hochbauamtes ergeben.

- BezVG mit Änderung vom 27. August 2021.

Berlin, den 21. November 2025

In Vertretung

Wolfgang Schyrocki
Senatsverwaltung für Finanzen