

# Protokoll Runder Tisch gegen Gentrifizierung (RTgG) am 9. September 2025

7 Anwesende, Protokoll: S.T.

## Tagesordnung:

1. Berichte aus Moabiter Häusern und ggf. Gewerbe
2. Nächste Aktivitäten
3. Berichte von Veranstaltungen
4. Verschiedenes und Termine

### 1) Berichte aus Moabiter Häusern und ggf. Gewerbe

#### Alt-Moabit / Thomasiusstraße 1 (Preig AG):

(zuletzt Feb.+April+Mai2024-Prot.) Verdrängte Gewerbemieterin erhält horrendere Betriebskostenabrechnung, falsche qm, Keller mitberechnet,

<https://wem-gehoert-moabit.de/2024/01-preig-ag-im-einkaufsmodus-mieterinnen-vernetzung-haelt-dagegen/#comment-5014> und <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/1080>

#### Bochumer Straße 19 (Preig AG):

(zuletzt Feb.+Mai2024-Prot.) Anfrage im Abgeordnetenhaus zu verschiedenen Häusern der Preig AG, für dies Haus nach genehmigten Baumaßnahmen (Zentralheizung, Stränge, Elektrik, deren Umlagemöglichkeit und nach Leerstand. Die Antwort, dass es eine Genehmigung für den Anbau von Balkonen gibt, die anderen Maßnahmen nicht genehmigt werden müssen. Zur Umlagefähigkeit äußert sich das Bezirksamt nie, das betrifft die einzelnen Mietverhältnisse. Leerstand ist nicht bekannt, Amtsermittlungen werden jetzt aufgenommen. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/1081> und <https://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/19/SchrAnfr/S19-23207.pdf>

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/1081> und <https://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/19/SchrAnfr/S19-23207.pdf>

#### Jagowstraße 35

(zuletzt Dez.2024-Prot.) Bericht aus dem Haus per Mail: „Eine Nachbarin ist im April gestorben, der erwachsene Sohn bleibt in der Wohnung, hat schon vor dem Tod seiner Mutter dort gewohnt, steht aber nicht im Vertrag und kümmert sich auch nicht darum. Die Wohnung von Bernd wird wohl bald aufgelöst werden, da keine Besserung seines Zustandes in Sicht ist seit nun fast 1 1/2 Jahren. Dann sind wir nur noch 15 MieterInnen in 12 Wohnungen. Und 19 von 31 Wohneinheiten stehen dann leer. Natürlich verfällt das Haus zusehends, z.B. wegen ständiger Wasserlecks und fehlender Heizung der leerstehenden Wohnungen. Aber Fr. Remlinger und der Bezirk haben offensichtlich kein Problem mit jahrelangem Leerstand. Und wir Mieter haben keine rechtliche Handhabe.“

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/740>

#### Lehrter Straße

Befristeter Mietvertrag ohne Begründung für die Befristung, konnte in unbefristeten geändert werden, Miete ist noch zu klären.

#### Oldenburger Straße

Mieter hat eine Klage wegen Mieterhöhung, die aber laut Anwalt nicht durchkommen wird.

#### Putlitzstraße 13 (Gewobag)

(zuletzt Juli-Prot.) Wir wissen nicht wirklich, was die Anfrage von T. Kurt bei der Senatsverwaltung zum Abriss Hinterhaus und Gründungssanierung Vorderhaus ergeben hat, die im Frühjahr 2025 starten sollte? Es war keine Abgeordnetenhausanfrage, sondern ein Mailverkehr. Vermutlich Verzögerung wegen Schwierigkeiten (oder Geldmangel?). Das Haus ist jetzt schon viele Jahre lang leer.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/805>

#### Salzwedeler Straße

Eigentümer vor 2 Jahren verstorben, angeblich Verkauf, keine Meldung von neuer Hausverwaltung oder Eigentümer, dann plötzlich vor kurzem neue Hausverwaltung, Besichtigung, keine Vollmacht. Der erste Käufer ist wohl vom Vertrag zurückgetreten. Info: ins Grundbuch schauen, aber dauert immer eine Weile bis es drin ist.

#### Tegeler Straße 2-7

(zuletzt Feb.-Prot.) Im vergangenen Jahr hat sich der letzte Mieter im Seitenflügel Nr. 2A mit Bayer auf eine Abfindung geeinigt und ist ausgezogen, nachdem er mindestens einen Winter keine Heizung und

kein warmes Wasser hatte. Der Seitenflügel Nr. 3A stand schon länger komplett leer. Beide Häuser sind längst abgerissen. Vor kurzem ist die letzte Mietpartei aus der Nr. 4 in die Fennstraße umgesetzt worden. Mieter\*innen berichten, dass sofort mit der Entkernung begonnen wurde. In den Häusern Tegeler Str. 3 und 5 wohnt jeweils nur noch eine Mietpartei. Vor fünf Jahren war das noch anders. Im Januar 2025 erhielten die Mieter\*innen der Tegeler Str. 6/7 knapp 40seitige Verwertungskündigungen. Ein neuer Plan dient als Begründung: Die Nr. 3-5 soll einer Produktionshalle, Nr. 6 einer Einfahrt ins Firmengelände, Nr. 7 der Werksfeuerwehr weichen. Die befindet sich zur Zeit auf einem bezirkseigenen Grundstück, der Pachtvertrag dort kann verlängert werden. Bayer bietet Abfindungen an. Diese reduzieren sich von April bis Dezember 2025 je Monat erheblich. Wie absurd, denn eigentlich wird ein Mietvertrag mit der Zeit wertvoller! Zehn Parteien sind in dieser Zeit ausgezogen, sogar Hochbetagte mit einem Vertrag von 1974. Gewerbemietverträge und Künstlerateliers wurden nicht verlängert, alle Firmen erklären, dass sie bis Dezember ausgezogen sein wollen. Ein Wohnatelier wurde wegen angeblicher Untervermietung fristlos gekündigt. Für die Kita sei eine Lösung gefunden worden, erklären Mieter\*innen. Information aus den Häusern: <https://x.com/tegelerstrasse> , und <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/967>

## **Recherchen in Bauantrags- und Genehmigungslisten**

Die Bauantrags- und Genehmigungslisten sind aktuell bis August 2025 online und für die Crowd Map Moabit (<https://moabit.crowdmap.com> ) ausgewertet. Die Listen sind hier zu finden: <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/bau-und-wohnungsaufsicht/artikel.685362.php>

Es lässt sich in den Genehmigungslisten aber nur erkennen, dass der Vorgang abgeschlossen ist, ob genehmigt oder nicht, das müssen Mieter\*innen jeweils beim Bauamt erfragen.

## **Ausgewählte Bauanträge Mai bis August 2025 (nur die noch nicht in den Genehmigungslisten sind)**

*Mai:* Jagowstr. 43: Ergänzung vorhandenes Dachgeschoss, Jagowstr. 26: Ausbau Dachgeschoss, Krefelder Str. 10: Ausbau Dachgeschoss, Rathenower Str. 26: Gewerbe zu familiengerechtem Obdachlosenwohnen, Paulstr. 23: Gewerbe zu 3 FeWo,

*Juni:* Turmstr. 78: Umnutzung Einzelhandel zu Gastronomie, Kirchstr. 4: Ausbau Dach und Anbau Aufzug, Lübecker Str. 27: Sanierung Balkone, Stromstr. 1: Focus Teleport Nachverdichtung u. Außenanlagen, Paulstr. 23: Gewerbe zu 2 FeWo (nicht mehr 3), Havelberger Str. 18: Umnutzung Einzelhandel zu Kita,

*Juli:* Wikinger Ufer 6: Ausbau Dach und Aufzug, Thomasiusstr. 1: Nutzungsänderung [könnte K3 statt Möbelladen sein], Rathenower Str. 26: Gewerbe zu FeWo, Lehrter Str. 12: Umnutzung Schulungsstätte zu Büro [A+O Hostel],

*August:* Alt-Moabit 109: Gewerbe in Gastronomie, Beusselstr. 4: Gewerbe zu Wohnen, Zwinglstr. 5: neue Planung Dachgeschoss und Aufzug (neu, war schon Juli), Zwinglstr. 5: Gewerbe zu FeWo (6 Whg, je 2 Betten).

## **Ausgewählte Häuser in den Genehmigungslisten Juli und August 2025**

*Juli:* Turmstr. 76: Umnutzung 3 Gewerbeeinheiten in einen Drogeriemarkt, Wilhelmshavener Straße 68: Ausbau Dachgeschoss zu 3 Wohnungen (Bauantrag noch aus Aug.24), Alt-Moabit 109 (Preig AG): Teilung Wohnung in 2 kleine Einheiten, Birkenstraße 12: Errichtung eines hofseitigen Außenaufzugs, Quitzeowstraße 130: Ausbau Remise zu Wohnzwecken.

*August:* Ella-Trebe-Str. 9: versch. Umbauten im Hotel, Stromstraße 13: Schultheiß, Umbau Büro zu Hotel, 107 Einzelzimmer, 14 Doppelzimmer, Kaiserin-Augusta-Allee 29: Dachausbau zu Beherbergung für bis zu 12 Betten + Aufzug (Antrag Jan.25) – übrigens ehemals Berlin Aspire, dann Urban HV, Anwaltskanzlei schreibt: <https://gelbart.legal/berlin-aspire-vom-traum-zum-alptraum/> , Essener Straße 24: Neubau Mehrfamilienhaus (vermutlich im Hof, Brandwandbebauung), Turmstr. 80: privilegierte Aufzugsanlage zu Dachgeschossen, Alt-Moabit 73A: Umnutzung Büro in FeWo, Thomasiusstr. 1: Umnutzung Praxis zu FeWo.

## **2) Nächste Aktivitäten**

### **Beratung: Wie machen wir weiter?**

Zur Sprache kommen die Anfänge des Runden Tisches, bei denen es hauptsächlich um Beratung von betroffenen Mieter\*innen ging und darum zu erfahren, was in den Häusern passiert, außerdem war der

Austausch mit der Politik wichtig. Zur Zeit stellt sich die Frage, ob die Doppel (oder eigentlich Dreifach-) Struktur aufrechterhalten werden sollte, da viele, die sich beraten lassen, nicht weiter aktiv bleiben.

Es gibt bereits viel Mieter- bzw. Sozialberatungen, auch für Menschen, die nicht Mitglieder von Mieterorganisationen sind, auch durch Politik und Sozialverbände.

Wichtig wäre wieder besser in die wohnungspolitischen Debatten eingreifen zu können. Es gab Kongress zu Milieuschutzeinführung, Infostände, Kiezspaziergänge, verschiedene Präzedenzfälle wurden/werden begleitet: Jagowstr. 35, Perleberger Str. 13.

Die Verteilung von Flyern in Häuser mit Bauanträgen bzw. Genehmigungen zeigte in letzter Zeit wenig Resonanz.

Mehrheit spricht sich für die **Zusammenarbeit mit der Ortsgruppe Moabit** der Mieter\*innengewerkschaft aus, die sich **jeden 2. und 4. Mittwoch von 17-19 Uhr im JVB, Turmstraße 10** treffen. Termine werden auf der Webseite „Wem gehört Moabit?“ eingestellt.

Sie arbeiten hausspezifisch, unterstützen Selbstorganisation der Mieter\*innen, aber auch systematisch auf Bezirksebene, mehr Aktionismus.

Wir könnten unsere Recherchekapazitäten einbringen.

**Entscheidung:** Bis Weihnachten besuchen wir einzeln die verschiedenen Treffen der Mieter\*innengewerkschaft und beraten im Januar, wie und ob wir weitermachen.

### 3) Berichte von Veranstaltungen

entfällt

### 4) Verschiedenes und Termine

Anfrage im Abgeordnetenhaus, beantwortet 2. Juli 2025 „Aktueller Stand Bekämpfung Mietwucher“ in den einzelnen Bezirken:

<https://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/19/SchrAnfr/S19-22973.pdf>

#### Termine:

2.11., 13-18 Uhr – **mietenpolitischer Ratschlag**, Kiezraum auf dem Dragonerareal, Mehringdamm 20  
<https://www.mietenwahnsinn.info/2025/>

13.11., 19-21 Uhr – **Endstation Wohnungslosigkeit** zum neuen MieterEcho, BMG, Sonnenallee 101  
<https://www.bmgev.de/politik/me453-obdachlosigkeit/>

14.11., ?? Uhr – Kooperation Berliner Mieterverein und Bezirke gegen **Eigenbedarf**, Ort?

**Kassenstand:** 25,13 €

#### *Der nächste RTgG*

Der nächste Runde Tisch findet am Dienstag, 13. Januar 2026 um 19 Uhr, im Stadtschloss Moabit, Nachbarschaftstreff, Rostocker Straße 32 b statt.