



**GEWOBAG**  
Wohnungsbau-AG Berlin

GEWOBAG • Postfach 27 04 63 • 13474 Berlin

Herrn  
Andreas Hoepfner  
Danziger Str. 109

10405 Berlin

Bottroper Weg 2  
13507 Berlin

Internet: [www.gewobag.de](http://www.gewobag.de)  
E-Mail:  
[info@gewobag.de](mailto:info@gewobag.de)

**Ihr Ansprechpartner:**  
Kerstin Kirsch

Fon: 030 4708-2401  
Fax: 030 4708-2410

E-Mail:  
[k.kirsch@gewobag.de](mailto:k.kirsch@gewobag.de)

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom

Datum

28.11.2013

### **Offener Brief vom 13.11.2013 / Unser Termin am 25.11.2013**

Sehr geehrter Herr Hoepfner, sehr geehrter Herr Dr. Seng,

gerne haben wir Ihre Einladung zu einem Austausch angenommen. Im offenen Brief vom 13.11.2013 haben Sie die Themen konkretisiert, so dass wir am 25.11.2013 ein sehr konstruktives, offenes und angenehmes Gespräch führen konnten. Herzlichen Dank dafür.

Der Thälmannpark ist angesichts seiner historischen Bedeutung für die GEWOBAG ein besonderes Quartier. Aus unserer Sicht handelt es sich um ein stabiles Quartier mit einer Vielfalt unterschiedlicher Menschen und sozial ausgewogenen Strukturen. Die hohe Wahlbeteiligung bei der Gründung des Mieterbeirates in diesem Jahr in Höhe von ca. 28 % spiegelt die Verbundenheit der Anwohner mit diesem Quartier wider. Die Gründung des Mieterbeirates hat die GEWOBAG ausdrücklich begrüßt, da ein Mieterbeirat positive Impulse für die Entwicklungen des unmittelbaren Umfelds geben kann. Unsere Tochtergesellschaft, die GEWOBAG MB Mieterberatungsgesellschaft mbH, ist in einem kontinuierlichen Austauschprozess mit dem Mieterbeirat, um die gewonnenen Erkenntnisse für unsere Bestandsstrategie nutzen zu können.

Insgesamt bewirtschaftet die GEWOBAG ca. 1.100 Wohnungen in dem Quartier. 31 % unserer Kunden sind Erstmietler wobei die Altersstruktur recht ausgewogen ist.

Mit Hinblick auf unsere Investitionsstrategie hat sich die GEWOBAG beim Thälmannpark bisher sehr zurückgehalten. In der Vergangenheit wurden überschaubare, notwendige Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt. Im Rahmen der kontinuierlichen Überprüfung unserer Bauplanung hat sich bereits im letzten Jahr abgezeichnet, dass für einen Teil der Wirtschaftseinheiten mittel- bis langfristig technische Erfordernisse auf uns zukommen, mit denen wir uns auseinandersetzen müssen. Vor diesem Hintergrund hat sich unsere Gesellschaft mit möglichen, bisher unverbindlichen Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsüberlegungen auseinandergesetzt. Diese hatten wir ursprünglich grob für das Jahr 2015 avisiert.

Vorstand:  
Hendrik Jellema  
Markus Terboven

Vorsitzender  
des Aufsichtsrates:  
Lutz Freitag

Geschäftssitz:  
Bottroper Weg 2  
13507 Berlin  
Fon: 030 4708-10  
Fax: 030 4708-1250

Sitz: Berlin  
Registergericht:  
AG Charlottenburg  
Nr. 96 HRB 34 45  
USt-Nr.: 27/469/05984

Gezeichnetes Kapital  
(in Tsd. EUR): 84.458  
Gläubiger ID:  
DE75ZZZ00000262556

Angesichts der aktuellen Überlegungen seitens des Bezirkes zu einer möglichen Gesamtentwicklung des Areals u.a. Nachverdichtung durch Neubau, wurde ein möglicher Investitionszeitpunkt zunächst verschoben. Mittelfristig haben wir die Instandsetzung/Modernisierung der Gebäude des Thälmannparks (ausgenommen die Hochhäuser) in unsere Überlegungen wieder aufgenommen.

Wie von Herrn Jellema im Gespräch dargestellt, konzentrieren wir uns auf die Instandsetzung der wesentlichen Bauteile, wie Sanitär, Elektro, Fenster, Heizung. Ein Erhalt der heutigen Fassadenansicht liegt auch uns sehr am Herzen. Zu gegebener Zeit stellen wir dem Mieterbeirat unsere Planung für die Maßnahme vor.

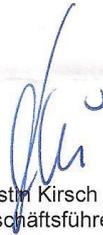
Selbstverständlich nehmen wir die Bedenken unserer Mieter ernst und setzen uns damit auseinander. Unsere bisherigen Sanierungen haben zu keiner Gentrifizierung bzw. Verdrängung unserer Mieter geführt. Im Rahmen des Mietenbündnisses sind wir bemüht, für jeden Mieter eine gangbare Lösung zu finden. Die Ernsthaftigkeit, mit der wir dieses Ziel verfolgen wird durch den freiwilligen Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit der Mieterberatung Prenzlauer Berg deutlich. Die Vereinbarung hat zum Ziel, Sanierungsmaßnahmen möglichst sozialverträglich zu gestalten. Darüber hinaus halten wir uns bei Mieterhöhung an die Vorgaben des Mietenbündnisses.

Mit den Themen der älter werdenden Gesellschaft setzen wir uns seit langem sehr intensiv auseinander. Im Rahmen eines Bundesmodellvorhabens haben wir uns u.a. intensiv mit den Anforderungen an bauliche Veränderungen auseinandergesetzt und diese modellhaft umgesetzt. Erstmieter wohnen häufig bis ins hohe Alter in den Familienwohnungen, so dass die Größe der Wohnung nicht mehr zum Wohnbedarf passt und es zunehmend finanzielle Schwierigkeiten bereitet, den Wohnraum zu erhalten. Mieter, die dazu mit uns Kontakt aufnehmen beraten wir sehr umfassend und kümmern uns darum, den passenden Wohnraum zu finden. Wenn Sie Mieter kennen, die einen konkreten Umzugswunsch in eine kleinere Wohnung haben, geben Sie uns bitte bescheid – wir kümmern uns.

Für Fragen stehen wir Ihnen gern weiterhin zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

  
Hendrik Jellema  
Vorstand GEWOBAG

  
Kerstin Kirsch  
Geschäftsführerin GEWOBAG MB

Vorstand:  
Hendrik Jellema  
Markus Terboven

Vorsitzender  
des Aufsichtsrates:  
Lutz Freitag

Geschäftssitz:  
Bottroper Weg 2  
13507 Berlin  
Fon: 030 4708-10  
Fax: 030 4708-1250

Sitz: Berlin  
Registergericht:  
AG Charlottenburg  
Nr. 96 HRB 34 45  
USt-Nr.: 27469/05984

Gezeichnetes Kapital  
(in Tsd. EUR): 84.458  
Gläubiger ID:  
DE75ZZZ00000262556