

Vertreterbrief



Aus dem Aufsichtsrat – Januar bis März 2026

● Vertreterstammtische 2026

In der Zeit zwischen dem 24. Februar und dem 5. März 2026 wurden traditionsgemäß vier dezentrale Vertreterstammtische durchgeführt, deren Auswertung ein Schwerpunkt in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 24. März 2026 war. Vertreterinnen und Vertreter zeigten sich besonders interessiert an Kennziffern des Jahresabschlusses 2025 und an wohngebietspezifischen Themen, auf die sich einige Vertreter gezielt

vorbereitet und dies dem Vorstand rechtzeitig mitgeteilt hatten. Auf dieser Basis war eine gründliche, sachbezogene und zielführende Diskussion möglich, die außerdem zeitsparend wirkte und dem darauffolgenden Meinungsaustausch breiten Raum gab. Nach übereinstimmender Einschätzung der Aufsichtsratsmitglieder waren auch die diesjährigen Vertreterstammtische eine gelungene Sache und seitens des Vorstands und der zuständigen Mitarbeitenden gut vorbereitet. Zudem haben sie gezeigt, dass sie als Format für den wohngebietsbezogenen Austausch auch von den neu gewählten Vertreterinnen und Vertretern begrüßt und gut angenommen worden sind.

Modernisierungs- und Instandsetzungsplanes 2026 (siehe auch Bauausschuss). Im letzten Jahr konnten vor allem die Strangsanierung und Heizungsumstellung für 175 Wohnungen in Pankow sowie die Neugestaltung der Innenhofanlagen unserer Neubaukomplexe erfolgreich abgeschlossen werden. Die Bautätigkeit in 2026 wird sich dagegen stark auf unsere Wohnanlage in Marzahn konzentrieren. Dort werden die Balkonkaltverglasungen erneuert, zusätzlich erforderliche Feuerwehrrzufahrten und -aufstellflächen angelegt und in der Allee der Kosmonauten 52



● Bauwirtschaftsplan 2026

In der Aufsichtsratssitzung diskutierten die Mitglieder des Aufsichtsrates die Erfüllung des Bauwirtschaftsplanes 2025 und Schwerpunkte des Neubau-

Donnerstag, 4. Juni 2026
Ordentliche
Vertreterversammlung



wird quasi als Pilotprojekt mit der Verlängerung der Aufzugsanlage bis auf Straßenniveau begonnen und somit ein barrierefreier Zugang erreicht. Natürlich werden auch die Strangsanierungen in den dafür vorgesehenen Wohngebieten planmäßig bis 2027 fortgeführt und viele andere bauliche Maßnahmen realisiert (siehe auch DPFaktuell, Heft 4/2025, Seite 5).

● Jahresabschluss 2025

Nach einer befürwortenden Stellungnahme des Finanzausschusses, der den vom Vorstand aufgestellten vorläufigen Jahresabschluss in seiner Sitzung am 9. März 2026 geprüft und gebilligt hatte, berieten die Mitglieder des Aufsichtsrates die Vorlage. Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von

469,7 T€ ab (2024: 500,7 T€); geplant war ein Jahresfehlbetrag von 1.916,0 T€.

Für das positive Geschäftsergebnis sind verschiedene Gründe verantwortlich, vor allem aber geringere Aufwendungen für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung sowie höhere Erlöse aus der Hausbewirtschaftung (ohne Umlagen) und die Vollausswirkung der Vermietung bei den Neubauwohnungen. Zur höheren Liquidität per 31. Dezember 2025 (12.447,2 T€), die damit um 3.777,2 T€ höher war als der Planansatz von 8.670,0 T€, hat vor allem beigetragen, dass sich die ursprünglich für 2025 vorgesehene Begleichung von Verbindlichkeiten in das laufende Geschäftsjahr verschoben hat.

In getrennter Abstimmung beschloss der Vorstand und Aufsichtsrat, den Jahresüberschuss 2025 mit dem 2024er

Verlustvortrag von -1.269.501,91 € zu verrechnen, sodass sich der Bilanzverlust in 2025 auf 799.996,81 € reduziert. Dieser soll erneut auf neue Rechnung vorgetragen werden, um durch zukünftige Jahresüberschüsse ausgeglichen zu werden. Die damit von Vorstand und Aufsichtsrat vorweggenommene Entscheidung über die Gewinnverwendung bedarf noch der Bestätigung durch die Vertreterversammlung.

● Positionsbestimmung in wichtigen Strategiefeldern

In seiner März-Sitzung hat sich der Aufsichtsrat unter der Überschrift „Digitalisierung und Dekarbonisierung – wo steht die DPF?“ mit zwei strategischen Schwerpunktaufgaben befasst, die in den nächsten Jahren unsere Genossenschaft nicht nur weiter beschäftigen, sondern ihr auch einiges abverlangen werden.

Während unsere Genossenschaft bei der Digitalisierung in den letzten Jahren gute Fortschritte gemacht hat, stehen wir bei der zielgerichteten Dekarbonisierung noch am Anfang. Die 2025 von der DOMUS AG, ein Tochterunternehmen des BBU, erstellte und regelmäßig fortzuschreibende CO₂-Bilanz unseres Gebäudebestandes bildet nach Einschätzung des Aufsichtsrates jedoch eine gute Grundlage für die Planung zukünftiger Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität unseres Gebäudebestandes. <<



Aus den Fachausschüssen

Finanzausschuss

Der Finanzausschuss traf sich am 9. März 2026 in der Geschäftsstelle, um sich zunächst mit dem per Video zugeschalteten Wirtschaftsprüfer vom BBU, **Prof. Dr. Hillebrand**, über die Ergebnisse der am 23. Februar begonnenen und am 6. März abgeschlossenen gesetzlichen Prüfung unserer Genossenschaft auszutauschen. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die Prüfung keinerlei Beanstandungen ergab und Vorstand

und Aufsichtsrat der DPF ihren Aufgaben und Verpflichtungen im vollen Umfang gerecht geworden sind. Darüber hinaus befasste sich der Finanzausschuss mit den vorläufigen Zahlen und Kennziffern des Jahresabschlusses 2025 und befürwortete den Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverwendung. Außerdem stimmten die Mitglieder des Finanzausschusses darin überein, dass die vorliegenden Dokumente in sich plausibel und nachvollziehbar

sind, sodass sie dem Aufsichtsrat zur Annahme empfohlen werden können.

Bauausschuss

Bereits am 26. Januar 2026 nahm der Bauausschuss an einem konstruktiven Erfahrungsaustausch zwischen Vorstand, Mitgliedern und Vertretern der Genossenschaft zum Thema Balkonkraftwerke teil. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass die Genossenschaft Solaranlagen grundsätzlich befürwortet, deren Einsatz jedoch an eine technisch einwandfreie und sichere Umsetzbarkeit gebunden ist.

Die Mitglieder des Bauausschusses trafen sich dann am 12. März 2026 mit dem Vorstand, um gemeinsam die Erfüllung des Bauwirtschaftsplanes 2025 zu beraten und daraus Schlussfolgerungen für die anspruchsvollen Aufgaben 2026 und in den Folgejahren abzuleiten. Im Mittelpunkt standen dabei weitere Instandsetzungsmaßnahmen, wie z.B. die Balkonverglasungen, die Schaffung

barrierefreier Hauszugänge, diverse Brandschutzmaßnahmen sowie die geplanten Strangsanierungen und Heizungsumstellungen in den Bestandsobjekten der DPF.

In der Sitzung des Aufsichtsrates am 24. März 2026 hat schließlich der Bauausschuss dem gesamten Aufsichtsrat ausführlich über die Ergebnisse seiner Befassung mit der Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsplanung berichtet. Die Grundlage dafür bildeten der Soll-Ist-Vergleich 2025 und die Plananalyse 2026, jeweils unter Berücksichtigung des erreichten Sachstandes bei der bestandsanalytischen Instandhaltungs- und -setzungsplanung für unsere Häuser und Wohnungen.

Personalausschuss

Der Personalausschuss hat im Januar 2026 die vertraglich vereinbarte Anpassung der Vergütung für unsere Vorstände **Oliver Gress** und **Roman Riess** an die Entwicklung der Tarifgehälter

in der Wohnungswirtschaft überprüft. Außerdem hat sich der Personalausschuss von der vollständigen Erfüllung der mit dem ehemaligen Vorstand Andreas Böhm getroffenen Vereinbarung überzeugt. <<

DEMNÄCHST AUF DER TAGESORDNUNG

April 2026:

- >> Diskussion und Beschlussfassung über den Jahresabschluss 2025
- >> Diskussion und Verabschiedung der Dokumente zur ordentlichen Vertreterversammlung
- >> Abschlussberichte der Ausschüsse für die Beststellungsperiode 2025/26

Auf dem Weg zum 75. Geburtstag

Heute setzen wir unsere im Vertreterbrief 3/2024 begonnene Serie fort, die sich dem Rückblick auf markante Ereignisse im Leben unserer Genossenschaft widmet und beleuchten die Jahre 2016 und 2017.

Nachdem Ende 2015 die 6. Vertreterversammlung (nach der Umgründung 1991) gewählt worden war, trat diese erstmals am 18. Februar 2016 zusammen. Ihr gehörten insgesamt 108 Mitglieder (Frauen und Männer) an, davon 81 als Vertreter und 27 als Ersatzvertreter. Im Ergebnis musste leider festgestellt werden, dass die Wahlbeteiligung (47,4%) seit dem Jahr 2000 kontinuierlich um 11,8% abgenommen hatte. Die Vertreterversammlung am 2. Juni 2016 befasste sich naturgemäß mit dem



Foto: X21de Reiner Freese



Jahresabschluss 2015 und konnte als eine erfreuliche Entwicklung feststellen, dass sich die Eigenkapitalquote durch die Einstellung der Jahresüberschüsse in die Rücklagen der DPF über die Jahre von 2000 bis Ende 2015 ständig auf 59,5% erhöht hatte; das entsprach nominell 81,3 Mio. €, während die Quote im Jahr 2000 noch 42,9% (nominell: 64,4 Mio. €) betragen hatte.

In diesem Jahr musste unsere Genossenschaft aber auch ein trauriges Ereignis zur Kenntnis nehmen, denn der ehemalige Vorstand Horst

Kirchner, der die DPF von 1967 bis 1999 mit Umsicht und viel Hingabe geleitet hatte, war am 24. August 2016 im Alter von 81 Jahren gestorben. Seine Führung war von Anfang an durch schwierige Zeiten geprägt, die er durchsetzungsstark meisterte, ist es doch ihm zu verdanken, dass unserer Genossenschaft die Vielfalt der Standorte ihrer Wohnungsbestände nahezu ausnahmslos erhalten blieb, nach 1990 die juristische Umgründung der DPF als eingetragene Genossenschaft vollzogen und ihr Weg in die Marktwirtschaft erfolgreich gestaltet wurde.

Das Neubauvorhaben Mittelstraße in Pankow-Rosenthal verlief hinsichtlich des Bauablaufs und der Baukosten weiterhin planmäßig. Zwei Vertreterrundfahrten boten die Möglichkeit, sich über die Baufortschritte zu informieren.

Im Jahr 2017 beging die Wohnungsbaugenossenschaft DPF eG den 60. Jahrestag ihres Bestehens und feierte dieses Ereignis neben der Ausrichtung von Bewohnerfesten und einem großen Sommerfest in Marzahn mit einer Einladung aller Genossenschaftsmitglieder in die „Gärten der Welt“ zu einem Konzert der Band „Keimzeit“, die den extra zuvor produzierten DPF-Song zum Besten gaben, sowie zu einem Besuch der Internationalen Gartenausstellung Berlin 2017 (IGA Berlin 2017), wo eine neue Seilbahn zur Fahrt über das weitläufige Gelände eine willkommene Attraktion war und bis heute ist.

Unser Neubauprojekt *Mittelstraße*, das vor allem ein Wohnungsangebot für junge Familien sein sollte, wurde zum 1. Mai 2017 bezugsfertig. In Pankow-Rosenthal fand deshalb am 24. April 2017 eine Einweihungsfeier statt, an der außer DPF-Mitgliedern, Vorstand und Aufsichtsrat, Vertreterinnen und Vertretern auch etliche Ehrengäste teilnahmen. In zwei Gebäuden befinden sich heute insgesamt 15 Wohnungen und eine Gästewohnung (bis 2025 waren es noch 2 Gästewohnungen).

Die Vertreterversammlung im Jubiläumsjahr sollte dem Anlass angemessen etwas Besonderes sein und fand deshalb im Stadion des 1. FC Union Berlin statt. Es war eine würdige Veranstaltung, die außerdem eine Stadionführung und eine abendliche Feier als geselliges Beisammensein umfasste.

Die Fahrten des DPF-Reiseclubs gingen in diesem Jahr nach Potsdam und Stettin. Auch die Vorweihnachtszeit war durch zahlreiche Veranstaltungen für unsere Mitglieder geprägt. Dazu gehörten der nun schon traditionelle Weihnachtsskat, die Lichterfahrt durch Berlin, der Auftritt des Kabaretts „Klimperkasten“ vor den Freunden des DPF-Leseclubs und die reiche Buchauswahl, die Frau Lucht von der Buchhandlung Am Tierpark als Empfehlung für Weihnachtsgeschenke präsentierte – und damit endete dann das wahrhaft ereignisreiche Jahr 2017. <<

Wir wünschen unseren Vertreterinnen und Vertretern ein frohes Osterfest!



IMPRESSUM

Der Vertreterbrief erscheint in der Regel dreimal jährlich, jeweils am Monatsende März, September, Dezember. Verantwortlich für die im Vertreterbrief enthaltenen Informationen ist der gesamte Aufsichtsrat. Die redaktionelle Bearbeitung des Vertreterbriefes obliegt Herrn **Dr. Dieter Freese**. Fragen, Meinungen und Vorschläge zu diesem Vertreterbrief können Sie gerne unter dem Stichwort „Vertreterbrief“ an uns richten.

Herausgeber: Wohnungsbaugenossenschaft DPF eG
Gundelfinger Straße 8a, 10318 Berlin, Telefon 030 51555-0
info@DPFonline.de, www.DPFonline.de