

Vertreterbrief



Aus dem Aufsichtsrat – Oktober bis Dezember 2024

Kiezspaziergänge

Nach den Kiezspaziergängen am 29. April 2024 in Marzahn und am 27. Juni in Friedrichshagen fanden diese Treffen zwischen den Vorstandsmitgliedern, Hausmeistern, Vertreterinnen und Vertretern sowie Mitgliedern aus den Kiezen auch am 25. September in Pankow und am 9. Oktober am Tierpark statt, um vor Ort über die Situation im Wohngebiet, vorhandene Probleme oder Missstände und mögliche

Verbesserungen zur Verschönerung des Wohnumfeldes zu sprechen. An diesen Begegnungen nahmen auch Beschäftigte der Geschäftsstelle und Mitglieder des Aufsichtsrates teil. Inzwischen sind die Hausmeister und gegebenenfalls zuständige Firmen bereits mit der Behebung festgestellter Mängel befasst und sorgen zur Freude der Anwohner für eine rasche Umsetzung der Maßnahmen.

Vorstandsdienstverträge

Am 3. Dezember 2024 trafen sich die Aufsichtsratsmitglieder ausnahmsweise zu einer geschlossenen Sitzung, um über die vom Personalausschuss vorbereiteten neuen Vorstandsdienstverträge zu beraten und zu beschließen, die zum 1. Januar 2025 in Kraft treten und die bisherigen Regelungen ablösen sollen (siehe auch Personalausschuss). Die Vorstandsdienstverträge präzisieren



DEMNÄCHST AUF DER TAGESORDNUNG

>> 25. März 2025

- Auswertung der Vertreterstammtische 2025
- Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsplanung
- Auftaktdiskussion zum Thema „Aufstockung und Verdichtung im DPF-Bestand“
- Jahresabschluss 2024

die grundlegend in der Satzung geregelten Aufgaben, Rechte und Pflichten der Vorstandsmitglieder sowie ihre finanziell-materielle Absicherung. Die Neuerung in den Vorstandsdienstverträgen besteht zum Einen darin, dass die Vergütung künftig keine Bonusbestandteile mehr enthält und in einem Teilbetrag an die Tarifgehaltsentwicklung in der Wohnungswirtschaft gekoppelt sein wird. Zum Anderen wurden die Altersvorsorgeleistungen der DPF für ihre Vorstandsmitglieder dahingehend umgestellt, dass sie künftig auf die monatliche Zahlung eines lediglich inflationsgesicherten Festbetrages zur eigenverantwortlichen Altersvorsorge beschränkt sind. Das bisherige System sah die Zusage von Pensionszahlungen durch die DPF vor, die im Rentenalter der Vorstände lebenslang zu leisten waren. Durch die Umstellung kann die Altersvorsorge durch die

**5. Juni 2025, 17 Uhr:
Ordentliche
Vertreterversammlung**

Vorstandsmitglieder ihren individuellen Vorstellungen entsprechend gestaltet werden und ist sowohl für sie selbst als auch für die DPF berechenbarer.

● Klausurtagung

Die ganztägige Klausurtagung von Vorstand und Aufsichtsrat am 14. Dezember 2024 diente dazu, ein umfangreiches Programm unterschiedlichster Themen abzuarbeiten, die von einem Konzept zur systematischen Ermittlung des künftigen Investitionsbedarfs für Instandsetzungs- und Erneuerungsmaßnahmen, über die mittelfristige Investitions-, Finanz- und Erfolgsplanung 2025 bis 2029 und den Wirtschaftsplan für 2025 bis hin zum Arbeitsstand bei den Vertreterwahlen 2025 und der langfristigen Personalbestandsentwicklung in der Geschäftsstelle reichte. Darüber hinaus wurden weitere Möglichkeiten und Formen zur Aktivierung der Mitglieder sowie Themen und Termine der Vertreterstammtische 2025 diskutiert. Die meisten dieser Themen waren zuvor in den Fachausschüssen des Aufsichtsrates vorbereitet worden. <<

Aus den Fachausschüssen

● Finanzausschuss

Gegenstand der Sitzung des Finanzausschusses am 3. Dezember 2024 waren die vom Vorstand vorgelegten Entwürfe des mittelfristigen Investitions-, Finanz- und Erfolgsplanes 2025 bis 2029 sowie des Wirtschaftsplanes für 2025, die eingehend geprüft und beraten worden waren. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass sich die Genossenschaft trotz schwieriger gewordener Rahmenbedingungen ökonomisch auf einem guten Weg befindet, obwohl einer ausreichenden Liquidität weiterhin besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden muss. So beläuft sich der Zahlungsmittelbestand der Genossenschaft zum 31. Dezember 2024 auf 3,08 Mio.€. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden Ende

2024 über 19,9 Mio.€ (ohne Betriebskosten) betragen und 2025 unter anderem durch die Vollausswirkung der Neuvermietung von Wohnungen weiter ansteigen. Die Mitglieder des Finanzausschusses stimmten den Planentwürfen zu und empfahlen ihre Verabschiedung durch den Aufsichtsrat.

● Bauausschuss

In Vorbereitung der Klausurtagung am 14. Dezember 2024 trafen sich Vorstand und Bauausschuss am 17. Oktober zu einer gemeinsamen Beratung, auf deren Tagesordnung die beiden Neubauten *Harzer Straße* und *Hänselstraße*, der Erfüllungsstand des Bauwirtschaftsplanes 2024, die künftige Bauplanung für 2025 und die Erstellung einer CO₂-Roadmap standen. Für die Fertigstellung der beiden Neubauten sind Bruttobaukosten von 32,99 Mio.€ bzw. 13,75 Mio.€ angefallen. Gegenüber den Wirtschaftlichkeitsberechnungen sind die Abweichungen marginal und liegen bei +/-1%; also fast eine Punktlandung. Das Nachtragsvolumen liegt weit unter 10%. Die meisten Nachträge beruhen auf dem begrüßenswerten Anliegen der Genossenschaft, die betreffenden Wohnanlagen nachträglich insgesamt gestalterisch aufzuwerten. Allerdings verzögert sich derzeit die Gestaltung der angrenzenden Innenhöfe bei den Neubauten aufgrund zu geringer Kapazitäten bei den

Garten- und Landschaftsbaufirmen und zu hoher Angebotspreise, sodass sie ins kommende Jahr verschoben werden muss. Was die weitere Realisierung des Bauwirtschaftsplanes 2024 betrifft, so ist es gelungen, die Strangsanierungen in Pankow bei 192 Wohneinheiten zu beenden und sie an das Fernwärmenetz von Vattenfall anzuschließen, wobei auch hier die geplanten Kosten eingehalten werden konnten.

● Personalausschuss

Nach Übergabe des vom Aufsichtsrat bestätigten Konzepts für die Dienstvertragsneufassung an unsere Vorstandsmitglieder hat der Personalausschuss seine Arbeit fortgesetzt und im November den Neufassungsvorschlag mit **Oliver Greß** und **Roman Ries** erfolgreich verhandelt. Die im Ergebnis erstellten neuen Dienstverträge, die ab dem 1. Januar 2025 die bisherigen Verträge mit den Vorständen ersetzen sollen, wurden vom Personalausschuss dem gesamten Aufsichtsrat termingerecht zur Beratung und Beschlussfassung übergeben. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 3. Dezember 2024 die neuen Verträge einstimmig gebilligt, sodass sie noch vor dem Jahresende rechtswirksam unterzeichnet werden konnten. <<

DIALOG
im Gespräch mit
dem Aufsichtsrat

DIALOG – Im Gespräch mit dem Aufsichtsrat

Wie bekannt, bereitet der Aufsichtsrat gegenwärtig ein neues Kommunikationsformat vor, um Vertreterinnen und Vertreter sowie Mitglieder unserer Genossenschaft künftig unkompliziert über die Arbeit dieses Gremiums zu informieren, aber auch um zusätzliche Impulse für die Aufsichtsratsarbeit zu erhalten. Das Konzept sieht vor, für die Organisation des DIALOGs die Homepage der DPF zu nutzen. Als erste Termine sind der 19. März und der 18. Juni 2025, jeweils zwischen 16:30 und 19:30 Uhr, vorgesehen. Die Teilnahme wird sowohl vor Ort in der DPF-Geschäftsstelle als auch online möglich sein. Anmeldungen zu Einzel- oder Gruppengesprächen werden rechtzeitig über das Onlineportal der DPF und auch telefonisch ermöglicht. Weitere Informationen werden im Rahmen der Vertreterstammtische bekannt gegeben.



VERTRETERWAHL 20X25

76 erstmalig kandidieren. Der Altersdurchschnitt der Kandidatinnen und Kandidaten sinkt von 57 (2020) auf 53 Jahre (2025). Entsprechend dem in der neuen Satzung geregelten Schlüssel wurde einstimmig beschlossen, die Zahl der Vertreterinnen und Vertreter auf 88 festzulegen. Außerdem wurde beschlossen, die Anzahl der Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter auf 28 zu begrenzen (insgesamt also 116). Sodann wurde die Kandidatenliste für die jeweiligen Wahlbezirke einstimmig beschlossen. Darüber hinaus wurde festgelegt, die Briefwahlunterlagen am 25. November und ggf. am 26. November 2024 zusammenzustellen. Die Auszählung der Wählerstimmen und die Feststellung des Wahlergebnisses per Beschluss sind für den 6. Januar und ggf. für den 7. Januar 2025 vorgesehen. Der Wahlvorstand dankte den Beschäftigten und dem Vorstand für die gute Vorbereitung der Sitzung. <<

Vertreterwahlen 2025

Am 31. Oktober 2024 hatte sich der Wahlvorstand unserer Genossenschaft zu einer weiteren vorbereitenden Sitzung für die Vertreterwahlen 2025 getroffen. Er war beschlussfähig, da elf von zwölf Mitgliedern anwesend waren. Als Gäste nahmen der Kaufmännische Vorstand, **Oliver Greß**, und die Vorstandsassistentin, **Mara Robbin**, teil. Im Rahmen der beschlossenen Tagesordnung stellte

der Wahlvorstand zunächst die wahlberechtigten Mitglieder pro Wahlbezirk und die Aufstellung der Wählerlisten fest. Demnach sind in den Wahlbezirken 1 bis 12 insgesamt 7.463 Mitglieder wahlberechtigt. Mara Robbin schilderte die beträchtlichen Anstrengungen der Beschäftigten in der Geschäftsstelle, um 141 Kandidatinnen und Kandidaten zu gewinnen, von denen 65 erneut und

Auf dem Weg zum 75. DPF-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 beleuchtet die Jahre 2008 und 2009.

Die Jahre ab 2008 wurden durch zahlreiche Baumaßnahmen im Wohnungsbestand geprägt, die frühzeitig, aber verstärkt seit 2005 nach einer Mitgliederbefragung begonnen hatten, um die Beschaffenheit und Ausstattung unserer Wohnungen zu verbessern und damit die Wohnzufriedenheit der Mitglieder zu erhöhen, aber auch den damals anzutreffenden Leerstand zu reduzieren. Zu diesen Maßnahmen gehörten die Fortführung der Fassadensanierungen und Wärmedämmungen,





Bädermodernisierungen und Balkonbauten. Modernisierungs- und Umbauarbeiten auf Mieterwunsch betrafen zum Beispiel Grundrissveränderungen bei den 3- und 4-Raum-Wohnungen der WBS70/11-Häuser in Marzahn und Am Tierpark, deren Kosten auf die monatliche Nutzungsgebühr umgelegt wurden. Außerdem wurden neue einbruchshemmende Wohnungseingangstüren oder neue Zimmertüren mit Zargen und Verglasung eingebaut.

Auch das innergenossenschaftliche Leben hat sich weiterentwickelt: Wieder wurden zahlreiche Bewohnerfeste in den Wohnanlagen gefeiert, die Mitgliederbibliothek und der Leseclub hatten viele Besucher und der DPF-Reiseclub erfreute sich einer regen Teilnahme an den Reisen nach Rheinsberg und Dresden. Im Zuge einer Versteigerung erwarb die DPF im Mai 2008 das unbebaute Grundstück *Am Goldmannpark 64*, das an unseren Altbau *Hartlebenstraße 9* angrenzt, wodurch sich mittels eines Neubaus und eines Dachgeschossausbaus eine weitere Optimierung unseres Bestandes in der beliebten Wohnlage Friedrichshagen anbot.

Im Jahr 2009 wurde in der Genossenschaft erstmals ein Balkonwettbewerb gestartet, um Impulse für die Gestaltung eines schönen Wohnumfeldes zu setzen. Damit wurde nicht zuletzt der Tatsache Rechnung getragen, dass in den vorangegangenen zwei Jahren über 500 Balkone angebaut sowie in Weißensee und Oberschöneweide die ersten Mietergärten angelegt worden waren. Die fünf attraktivsten Balkone und die zwei am schönsten gestalteten Gärten wurden von einer Jury mit verschiedenartigen Preisen im Gesamtwert von 500€ ausgezeichnet.

Großer Beliebtheit erfreuen sich bei unseren Genossenschaftsmitgliedern die Reisen in Gästewohnungen mit uns kooperierender Genossenschaften. Der Gästewohnungsring besteht seit 2003 und wurde von der DPF initiiert.



Bis 2009 wurden von unseren Mitgliedern fast 3.800 Übernachtungen bei den damals vierzehn Partnergenossenschaften in Anspruch genommen. Die DPF hat zu dieser Zeit in Lichtenberg und Marzahn fünf Gästewohnungen, die durch Buchungen gut ausgelastet sind.

Ebenfalls in diesem Jahr wurde ein Architekturwettbewerb zur baulichen Gestaltung des Grundstücks *Mittelstraße 2-3* in Pankow-Rosenthal abgeschlossen. Den 1. Preis gewann das Architekturbüro Ruf und Partner, deren Entwurf den Bau von zwei Stadtvillen mit 14 familiengerechten Wohnungen vorsah. Pünktlich zum Beginn des Wintersemesters 2009/2010 konnte in der Marzahner *Märkischen Allee 80* erstmals eine Wohnung zur Studentenwohnung umgebaut und an vier Studierende übergeben werden. <<

Der Aufsichtsrat wünscht Ihnen ein besinnliches und friedvolles Weihnachtsfest und für 2025 alles Gute!



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