



Unternehmenspräsentation der VBS eG

Frankfurt am Main im Juli 2022



VBS eG

Größte Wohnungsbaugenossenschaft in der Region

Über 4.300 Wohnungen in Frankfurt am Main und Steinbach (Taunus)

Breit gefächertes Wohnungsangebot mit 1- bis 5-Zimmer Wohnungen/EFH von 25 bis 170 qm Wfl.

Knapp 7.500 Mitglieder mit 12,2 M€ Geschäftsguthaben

Arbeitgeber für rund 40 Mitarbeiter

Aufgaben: Gesamte Verwaltung des Immobilienbestandes sowie der angebotenen Dienstleistungen

Bereiche: Technische und kaufmännische Verwaltung, Rechnungswesen, Haus- und Siedlungsbetreuung

Regelmäßige Ausbildung von Nachwuchskräften

Wirtschaftliche Stärke und ausgezeichnete Bonität

Bilanzsumme: 204,2 M€

Anlagevermögen: 192,9 M€ bzw. 94,5 % des Gesamtvermögens, zzgl. stiller Reserven von annähernd 70 M€

Eigenkapital: 65,2 M€ bzw. 31,9 % des Gesamtkapitals

Jahresüberschuss: 2,0 M€

Umsatz: 29,0 M€

Eigenkapitalrentabilität: 3,1 %

Bestandsinvestitionen (Fremdkosten): 23,6 M€

Rating der strategischen Kreditgeber: 1 bzw. A+ mit minimalen Ausfallwahrscheinlichkeiten um 0,05 %

Spareinrichtung mit BAFin-Zulassung

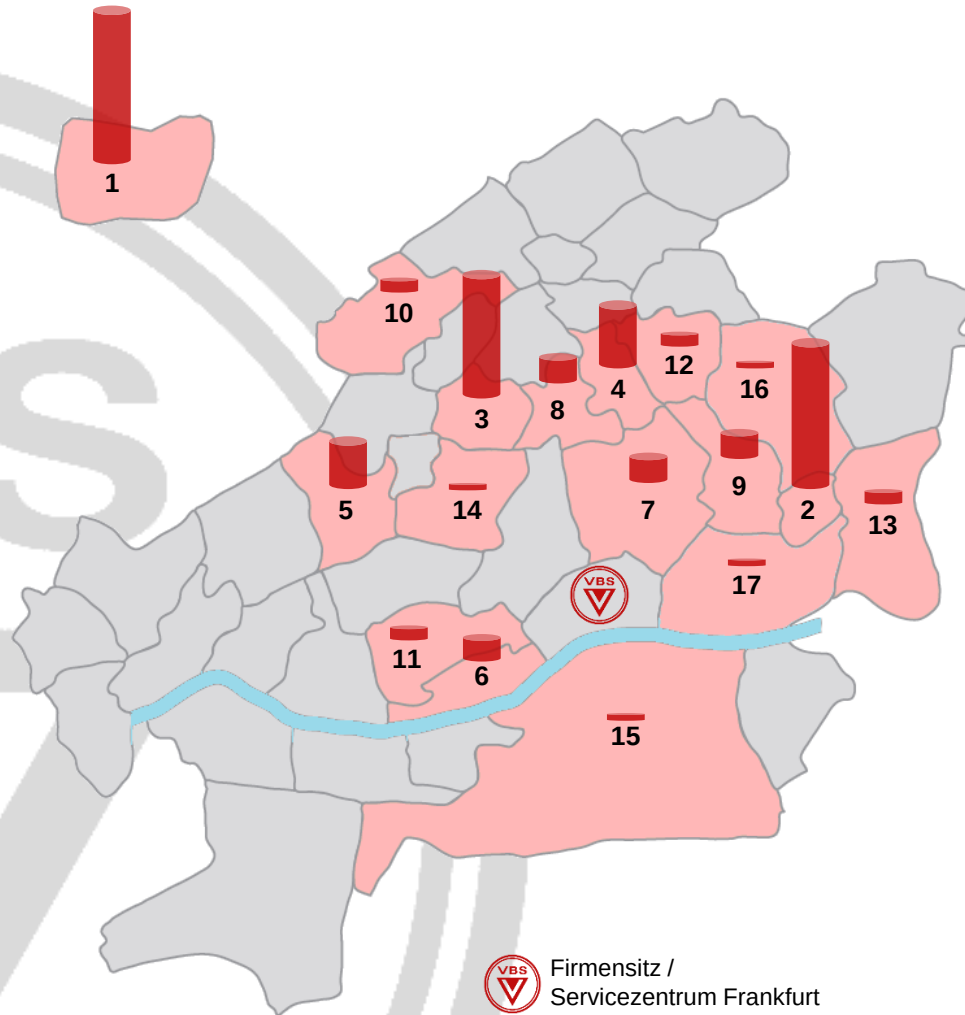
Alleinstellungsmerkmal: Nur knapp 50 Wohnungsbaugenossenschaften mit Spareinrichtung bundesweit zugelassen

Sonderform der Selbsthilfe zur Reinvestition in eigene Bestände und Unabhängigkeit von Banken

Volumen der Spareinlagen: 34,4 M€ bzw. 27 % der Verbindlichkeiten sind ein großer Vertrauensbeweis

Win-Win-Situation, da Zinsen wiederum an Sparer – also Mitglieder und Angehörige – ausgezahlt werden

Standorte und Wohnungsbestand



1 Steinbach (Taunus)	907 WE	▲◆●●
2 Riederwald	862 WE	◆●●
3 Ginnheim	752 WE	◆●
4 Eckenheim	388 WE	
5 Rödelheim	293 WE	●
6 Gutleutviertel	172 WE	
7 Nordend	158 WE	
8 Dornbusch	163 WE	
9 Bornheim	152 WE	
10 Niederursel	98 WE	
11 Gallus	95 WE	
12 Preungesheim	95 WE	●
13 Fechenheim	82 WE	
14 Bockenheim	40 WE	
15 Sachsenhausen	26 WE	
16 Seckbach	24 WE	
17 Ostend	10 WE	

- ▲ Servicezentrum Steinbach
- Hausmeisterbüros
- ◆ Betreuungsbüros Seniorenwohnanlagen

Unsere Liegenschaften – Impressionen



Dornbusch



Gallus



Ginnheim



Ginnheim



Ginnheim



Gutleutviertel



Preungesheim



Riederwald



Riederwald



Riederwald

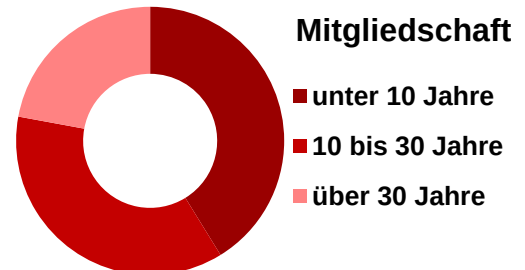
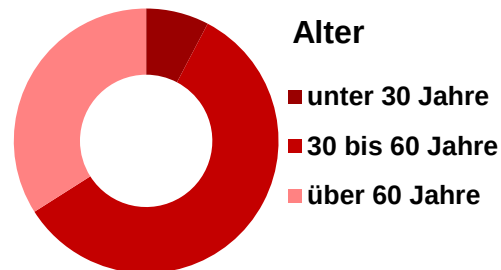
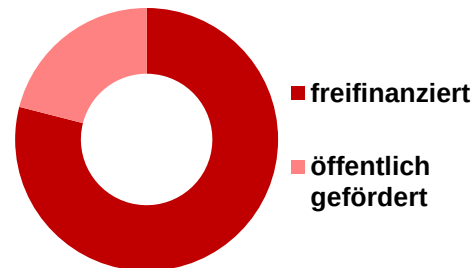
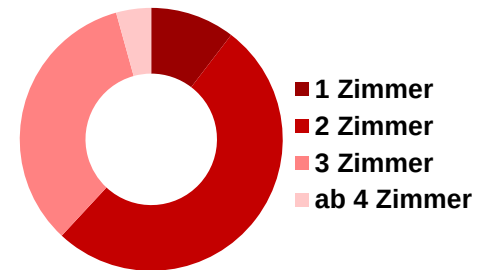
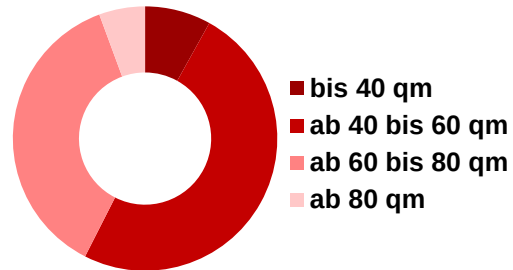


Rödelheim



Steinbach (Ts.)

Wohnungsportfolio



Mitgliederstruktur

Ausgangssituation zum Ende des 19. Jahrhunderts

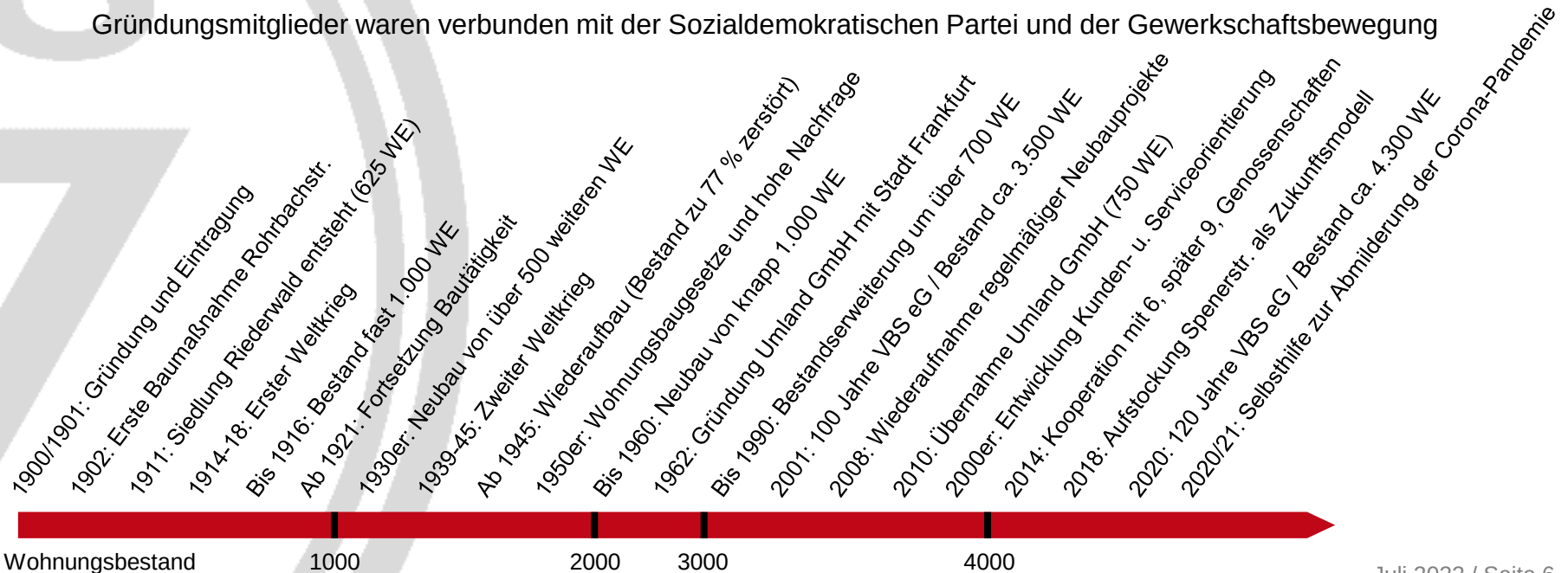
Extrem schlechte, teils menschenunwürdige, Wohnsituation mittelloser Arbeiterfamilien
Heute im 21. Jahrhundert unvorstellbar

Motivation der Gründungsmitglieder

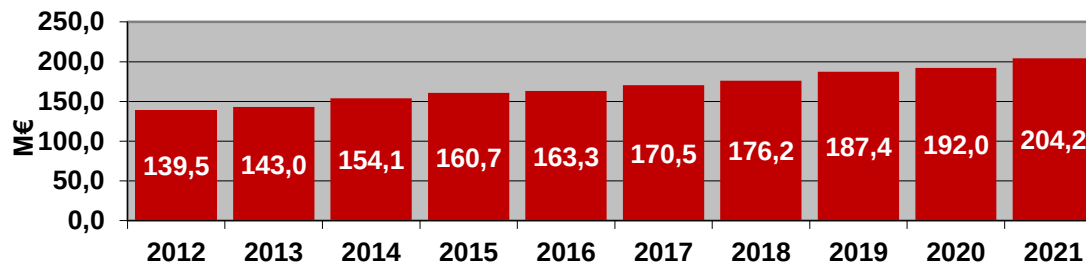
Aktive Verbesserung der Wohnsituation statt hilfloses Abwarten durch Bildung einer Solidargemeinschaft
Anwendung genossenschaftlicher Grundprinzipien: Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung
Diesen Grundgedanken ist die VBS eG auch nach über 120 Jahren noch mit großem Erfolg verbunden

Gründung am 20. November 1900

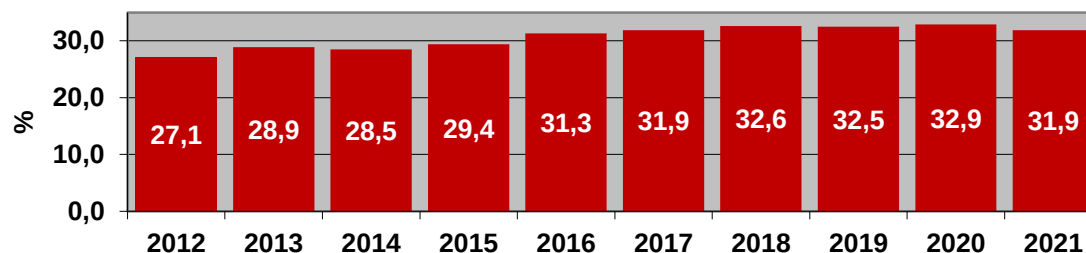
Gründungsmitglieder beschließen das Statut mit Unterstützung von Persönlichkeiten des öffentlichen Lebens
1901 erfolgt die Eintragung der ersten 45 Mitglieder in das Genossenschaftsregister
Gründungsmitglieder waren verbunden mit der Sozialdemokratischen Partei und der Gewerkschaftsbewegung



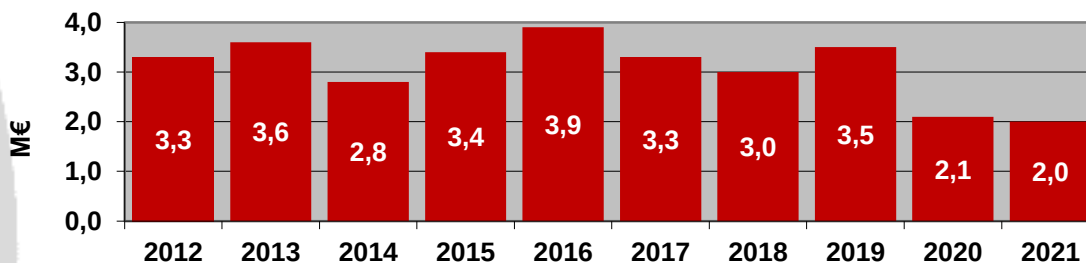
Bilanzsumme



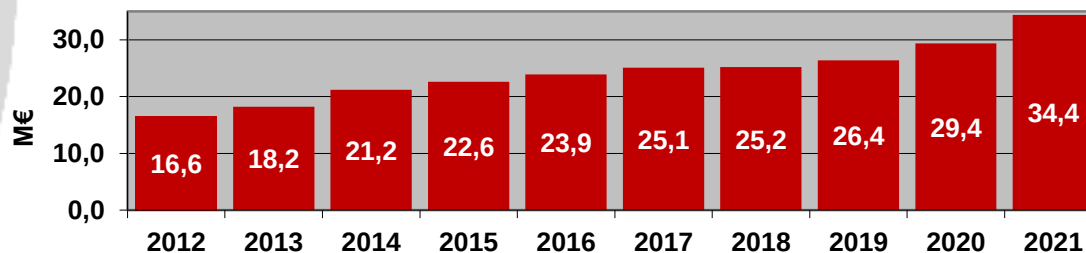
Eigenkapitalquote



Jahresüberschuss



Spareinlagen



Fokussierung der unternehmerischen Schwerpunkte

Kernkompetenz ist ein modernes, marktgerechtes und konkurrenzfähiges Angebot

Mehrwerte gegenüber Mitbewerbern durch zusätzliche Leistungen und hohe Servicequalität

Leitlinien geben unseren Mitarbeitern Orientierung in allen Bereichen der täglichen Arbeit

Zur Identifikation mit der VBS eG

Für einen fairen Umgang mit Kunden und Kollegen

Für einen positiven äußeren Eindruck

Für Lob, Kritik und Förderung

Um Engagement und Aktivität zu zeigen

Um Verantwortung zu übernehmen

Für die Schaffung von Transparenz

Unternehmensziele steuern unser unternehmerisches Handeln

Finanz-Ziele steuern den wirtschaftlichen Erfolg

Know-How-Ziele steuern die Umsetzung unserer Aufgaben in allen Unternehmensbereichen

Produkt-Ziele gestalten unser Wohnungsangebot und unsere Dienstleistungen

Sozial-Ziele stehen für unseren gesellschaftlichen Auftrag

Firmen-Ziele stehen für die VBS eG als attraktiver Arbeitgeber

Daraus leiten sich unsere **strategischen Ziele** ab

Die Interessen der Mitglieder gemäß Satzungsauftrag nachhaltig zu berücksichtigen

Ein fairer Partner – für Mieter und die öffentliche Hand – bei der sozialen Wohnraumversorgung zu sein

Als größte Genossenschaft der Region die Marktposition auszubauen und die wirtschaftliche Unabhängigkeit zu sichern

Bestände zeitgemäß und marktgerecht zu entwickeln sowie attraktive Dienstleistungen zu bieten

Förderung unserer Mitglieder durch eine gute, sichere und soziale Wohnungsversorgung

Als Miteigentümer sicher und fair wohnen bei der VBS eG (Stichwort: Kündigungsschutz)

Unterstützung durch Selbsthilfe z.B. durch freiwilligen Umsatzverzicht während Corona

Breites aufgestelltes Produktportfolio

Bandbreite: Single- bis Familienwohnungen in Alt-, Bestands- und Neubauten mit teilweise hohem energetischen Standard

Größte Genossenschaft mit Tradition und Erfahrung am Frankfurter Wohnungsmarkt

Seit 120 Jahren wichtiger Partner bei der sozialen Wohnraumgestaltung

Mehrwerte gegenüber Mitbewerbern

Für ein Wohnungsangebot mit zusätzlichen Service- und Dienstleistungen

Mitbestimmung und Transparenz als zentrale Instrumente der Selbstverwaltung

Offene Kommunikation zwischen Mitglied ⇔ Vertreter ⇔ Aufsichtsrat ⇔ Vorstand schafft Vertrauen

Wirtschaftliche Stärke durch konservative Geschäftspolitik und effektives Controlling

Vermeidung von risikobehafteten Geschäften für eine nachhaltige Unternehmensentwicklung

Erfahrene und qualifizierte Mitarbeiter

Regelmäßige Aus- und Weiterbildung für große Fach- und Sachkunde

Unterstützung durch erfahrene Partner

Auftraggeber für qualifizierte Handwerksbetriebe und Dienstleister

Starke Vernetzung in der Branche

Permanenter Austausch und Know-How-Transfer zur Qualitätssteigerung

Überdurchschnittlich hohe Mieterzufriedenheit

Weiterempfehlungsquote von über 82 % (Ergebnis der letzten Mieterbefragung)

Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

Wohnungsmieten (Ø 6,71 €/qm) gemäß VBS-eigenen sozialverträglichen Regelungen deutlich unterhalb der Marktmieten
Primäre Zielgruppe Mittelschicht oberhalb von Fördergrenzen aber ohne finanzielles Potenzial für freien Wohnungsmarkt

Wohnraum dauerhaft der Spekulation entziehen

Wohnungsbestände bleiben im Besitz der Genossenschaft und werden gemäß Förderauftrag nachhaltig weiterentwickelt
Mieter nicht zum Spielball von Investoren machen

VBS-Klimaschutzstrategie

Umfangreiche Investitionen in Gebäude und Haustechnik bei Modernisierung und Neubau
Senkung des CO₂-Verbrauchs im Bestand um durchschnittlich ca. 300 t pro Jahr zur Erreichung der EU-Ziele
Damit verbundene nachhaltige Begrenzung der Betriebskosten (zweite Miete)

Wohngemeinschaften mit starkem Zusammenhalt

Generationsübergreifendes Wohnen für alle Bevölkerungsschichten ohne Ausgrenzung
Funktionierende Hausgemeinschaften beugen präventiv der Bildung sozialer Brennpunkte vor
Unterstützende genossenschaftliche Selbsthilfemaßnahmen wie Einkaufshilfe oder Kinderbetreuung

Besondere Wohn- und Dienstleistungsangebote

Gemeinsam mit sozialen Trägern betriebene Seniorenwohnanlagen
Eigener Hausmeisterservice vor Ort mit VBS-Mitarbeitern
Sozialbetreuung und Schuldnerberatung zur Vermeidung von sozialen Härtefällen

Wirtschaftsmotor im Rhein-Main-Gebiet

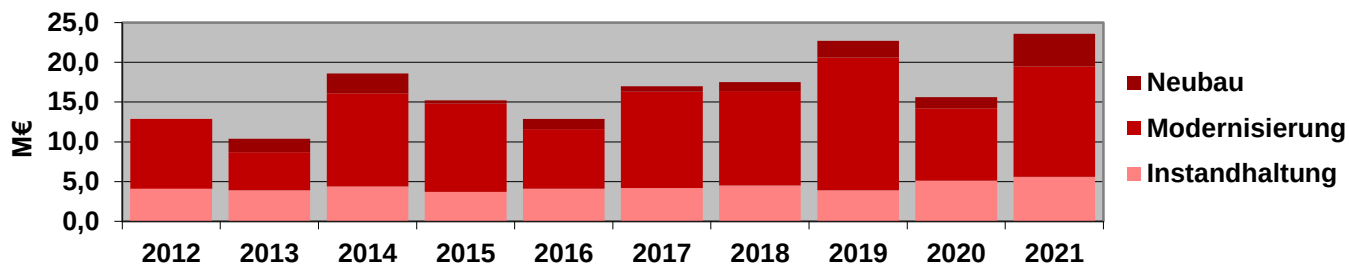
Attraktiver Arbeitgeber und Ausbildungsbetrieb mit vielfältigen Sozialleistungen (Altersvorsorge, Jobticket, flexible Zeiten)
Bevorzugter Auftraggeber für regionale Unternehmen aus Handwerk und Dienstleistung
Verlässliche und langfristige Partnerschaften durch faires Miteinander

Entwicklung des Wohnungsbestands



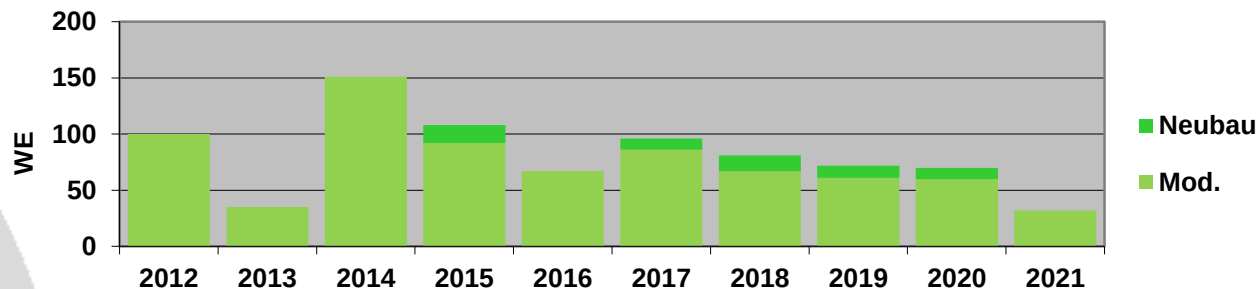
Investitionen

Fremdkosten (Ø 16,6 M€)



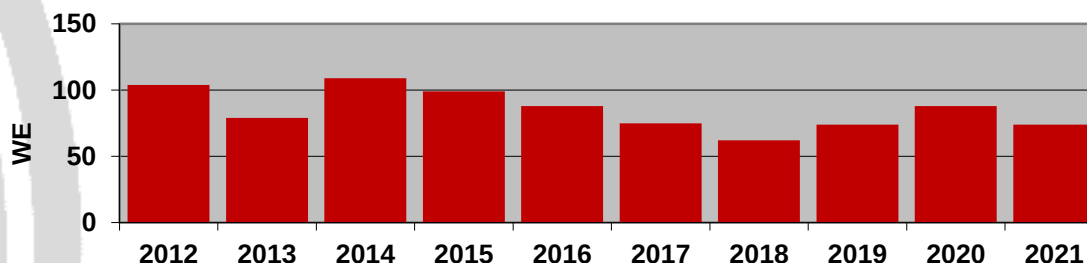
Modernisierte und Neubau-Wohnungen

Zeitpunkt der Fertigstellung



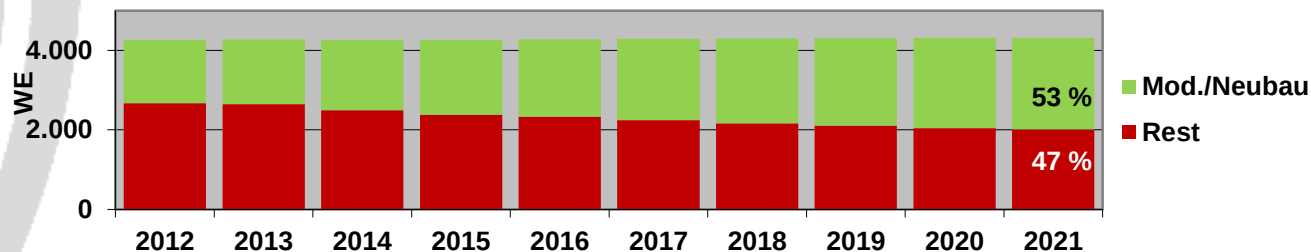
Einzelmodernisierte Wohnungen

Bäder, Sanitär, Etagen- / Zentralheizung



Bestandsentwicklung

Anteil der ab 1995 modernisierten und Neubau-Wohnungen



Verbände und Partnerschaften (Auszug)



VdW südwest /
GdW

Gesetzlicher Prüfungsverband und regionale immobilienwirtschaftliche Interessenvertretung unter dem Dach des Bundesverbands GdW



TdW südwest

In der Verbandsgruppe des VdW südwest angesiedelte Selbsthilfeeinrichtung und Anbieter von Dienstleistungen für alle wohnungswirtschaftliche Prozesse



DESWOS

Von GdW-Unternehmen getragener gemeinnütziger Verein zur Bekämpfung der Wohnungsnot in Ländern der Dritten Welt



Kooperation Frankfurt

Zusammenschluss der großen Frankfurter Traditionswohnungsbaugenossenschaften zum Zweck der Interessenvertretung und Netzwerktätigkeit



Arbeitgeberverband der
Immobilienwirtschaft

Interessenvertretung der Immobilienunternehmen, gewerkschaftlicher Verhandlungsführer und personalrechtlicher Berater



IHK Frankfurt

Interessenvertretung aller Gewerbetreibenden des Bezirks Frankfurt



AWO Frankfurt / Frankfurter
Verband

Träger sozialer Einrichtungen und Dienstleistungspartner bei der Seniorenbetreuung



INITIATIVE WOHNEN.2050

Überregionaler Zusammenschluss der Wohnungswirtschaft zur Erarbeitung von Klimaschutzstrategien



Ulrich Tokarski

Vorstandsvorsitzender
Dipl.-Math./Dipl.-Phys.

- Geboren 1964, Vorstandsvorsitzender seit 2006
- Geschäftsleiter gemäß § 33 KWG
- Zuständig für Organe/Unternehmen, Mitgliederverwaltung, Personalwesen, Rechnungswesen, Technik
- Sprecher der Kooperation Frankfurt – Die Wohnungsbau-genossenschaften
- Vorsitzender im Fachausschuss Genossenschaften des VdW südwest
- Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungsgenossen-schaften des GdW



Karin Lenz

Mitglied des Vorstands
Rechtsanwältin

- Geboren 1968, Vorstandsmitglied seit 2010
- Geschäftsleiterin gemäß § 33 KWG
- Zuständig für Vertragswesen, Recht, Haus-/ Liegenschaftsverwaltung, EDV-Systeme
- Mitglied im Fachausschuss Recht des VdW südwest



Jörg Schumacher

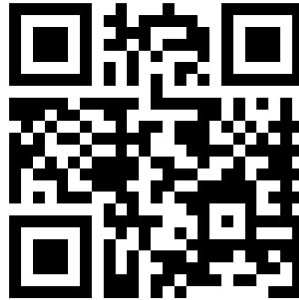
Mitglied des Vorstands
Immobilienfachwirt/IHK

- Geboren 1977, Vorstandsmitglied seit 2003
- Geschäftsleiter gemäß § 33 KWG
- Zuständig für Aus-/ Weiterbildung, Investitions-/ Finanzplanung, Spareinrichtung
- Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungsgenossen-schaften mit Spareinrichtung des GdW

Weitere Informationen:

www.vbs-frankfurt.de

bzw. QR-Code scannen:



Ansprechpartner:

Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG

Öffentlichkeitsarbeit

Großer Hirschgraben 20-26

60311 Frankfurt am Main

069 92 07 19 – 21

info@vbs-frankfurt.de

www.vbs-frankfurt.de

Amtsgericht Frankfurt am Main GnR 627