



**VBS** eG



Unternehmenspräsentation der VBS eG

Frankfurt am Main im Juni 2024

**Deine Miete für Dein Zuhause!**

## Größte Wohnungsbaugenossenschaft in der Region

Knapp 4.400 Wohnungen in Frankfurt am Main und Steinbach (Taunus)

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

Über 7.500 Mitglieder mit 12,7 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: 226,8 M€

Anlagevermögen: 211,2 M€ bzw. 93,1 % des Gesamtvermögens, zzgl. stiller Reserven von rund 70 M€

Eigenkapital: 71,5 M€ bzw. 31,5 % des Gesamtkapitals

Jahresüberschuss: 3,1 M€

Umsatz: 31,6 M€

Eigenkapitalrentabilität: 4,4 %

Bestandsinvestitionen (Fremdkosten): 18,4 M€

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

## Spareinrichtung mit BAFin-Zulassung

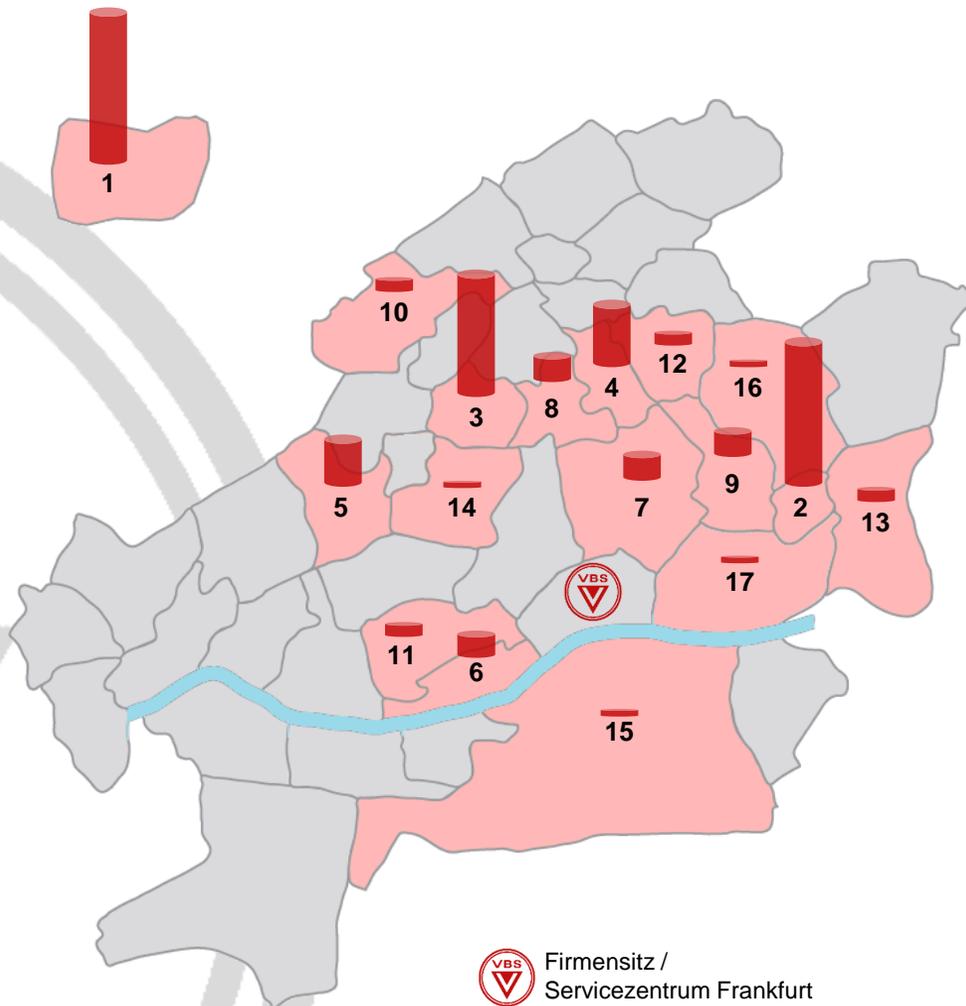
Alleinstellungsmerkmal: Nur knapp 50 Wohnungsbaugenossenschaften mit Spareinrichtung bundesweit zugelassen

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

Volumen der Spareinlagen: 35,0 M€ bzw. 25 % 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)	929 WE	▲◆●
2 Riederwald	878 WE	◆●
3 Ginnheim	766 WE	◆●
4 Eckenheim	388 WE	
5 Rödelheim	293 WE	●
6 Gutleutviertel	172 WE	
7 Dornbusch	163 WE	
8 Nordend	157 WE	
9 Bornheim	151 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

Deine Miete für Dein Zuhause!

# Unsere Liegenschaften – Impressionen



**Dornbusch**



**Gallus**



**Ginnheim**



**Ginnheim**



**Ginnheim**



**Gutleutviertel**



**Preungesheim**



**Riederwald**



**Riederwald**



**Riederwald**



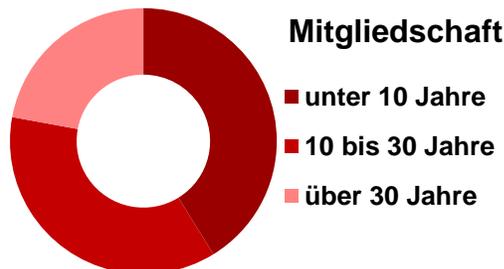
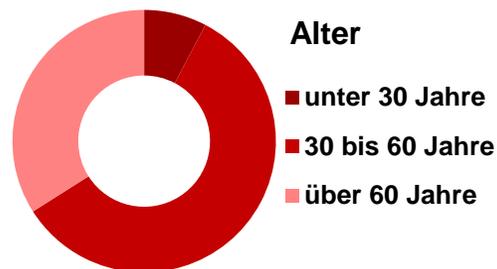
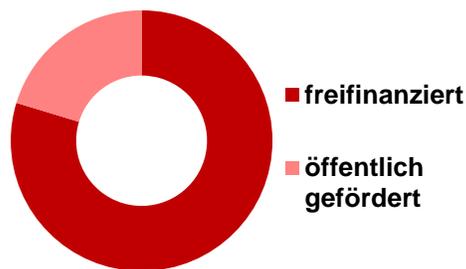
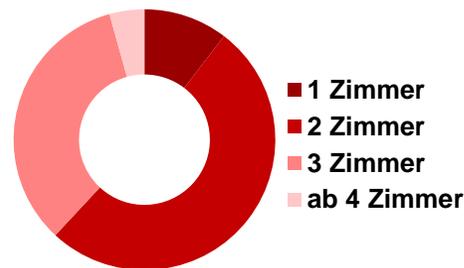
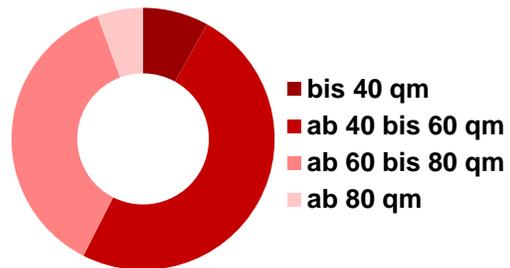
**Rödelheim**



**Steinbach (Ts.)**

**Deine Miete für Dein Zuhause!**

## Wohnungsportfolio



## Mitgliederstruktur

Deine Miete für Dein Zuhause!

## Ausgangssituation zum Ende des 19. Jahrhunderts

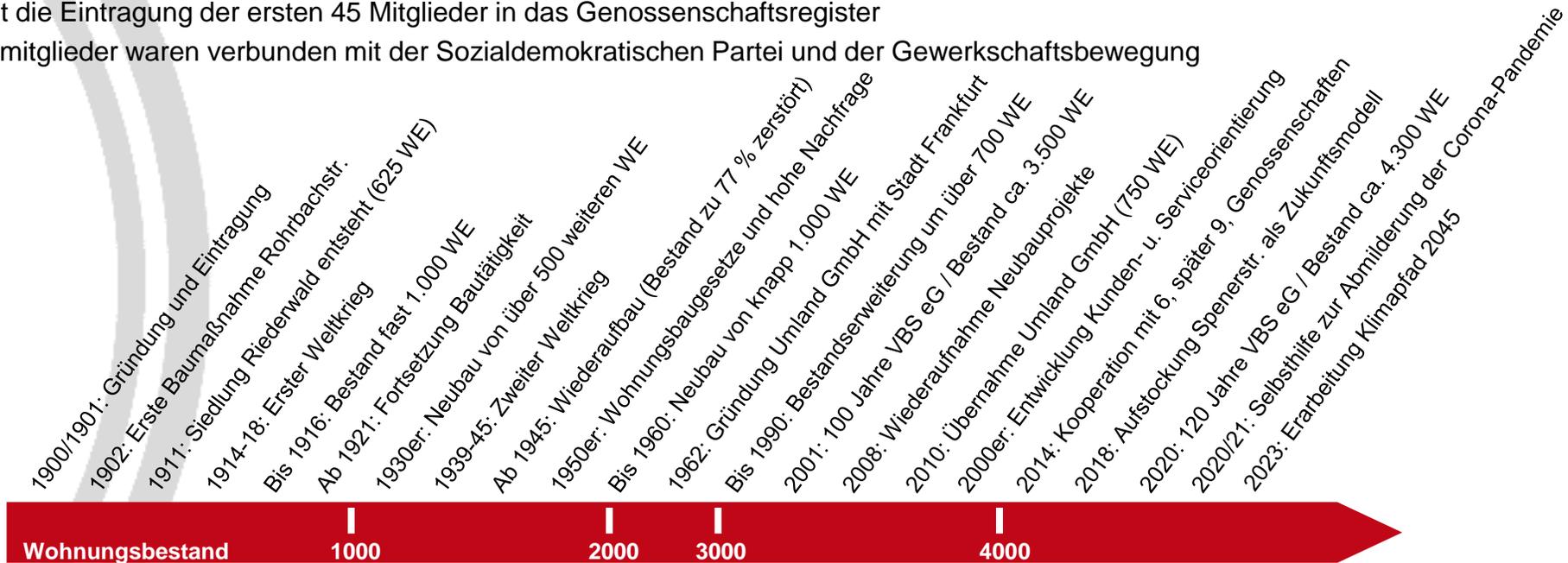
Extrem schlechte, teils menschenunwürdige, Wohnsituation mittelloser Arbeiterfamilien  
Heute im 21. Jahrhundert unvorstellbar

## 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 fast 125 Jahren noch mit großem Erfolg verbunden

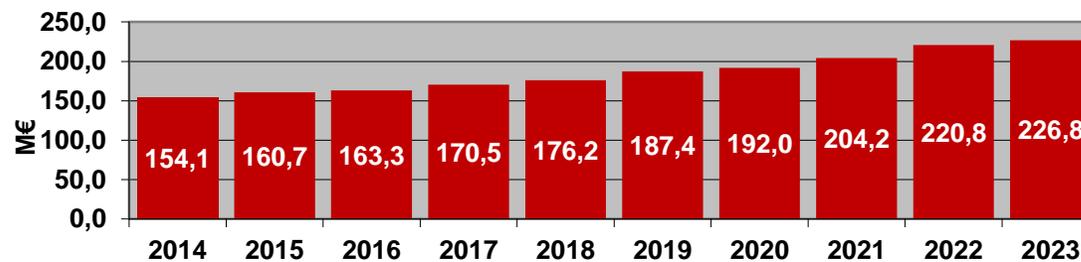
## Gründung am 20. November 1900

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

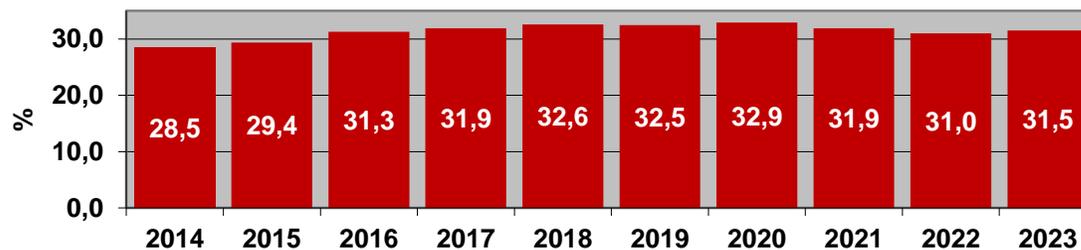


**Deine Miete für Dein Zuhause!**

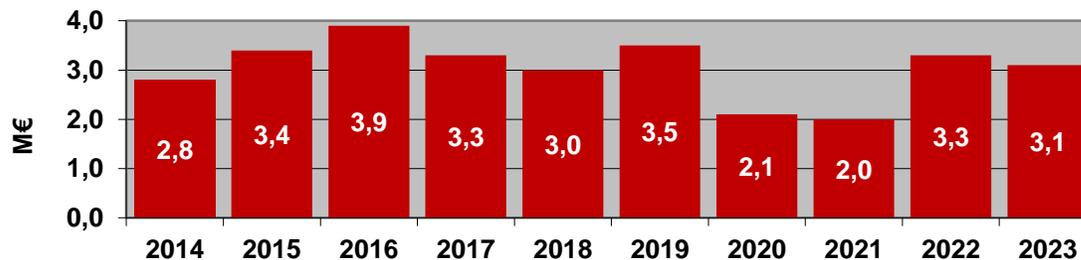
Bilanzsumme



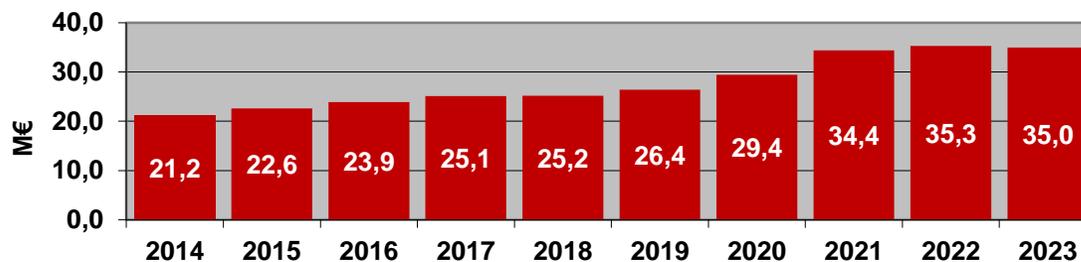
Eigenkapitalquote



Jahresüberschuss



Spareinlagen



Deine Miete für Dein Zuhause!

## Fokussierung der **unternehmerischen Schwerpunkte**

Kernkompetenz: Ein modernes, marktgerechtes und konkurrenzfähiges Angebot

Mehrwerte gegenüber Mitbewerbern: Ergänzende Zusatzleistungen rund ums Wohnen sowie hohe Servicequalität und Sozialkompetenz

## **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 und unsere genossenschaftliche Solidargemeinschaft

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 – ohne Angst vor Wohnungsverlust

Unterstützung durch Selbsthilfe z.B. in Form attraktive Sparkonditionen oder 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 über 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 7,40 €/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 CO<sub>2</sub>-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

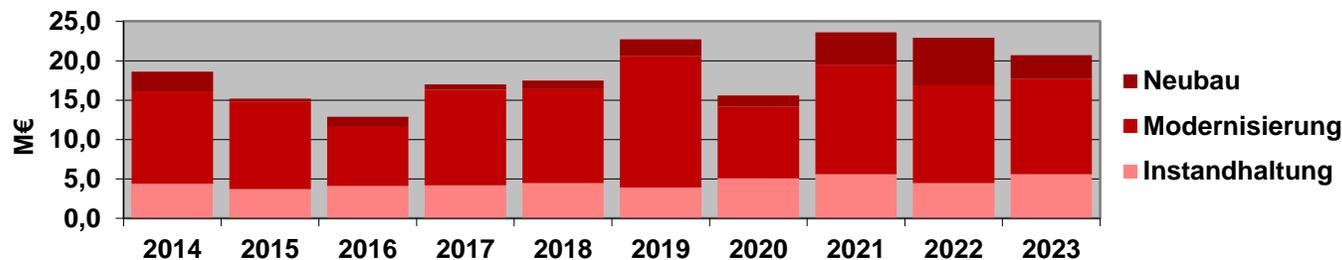
## Wirtschaftsmotor im Rhein-Main-Gebiet

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

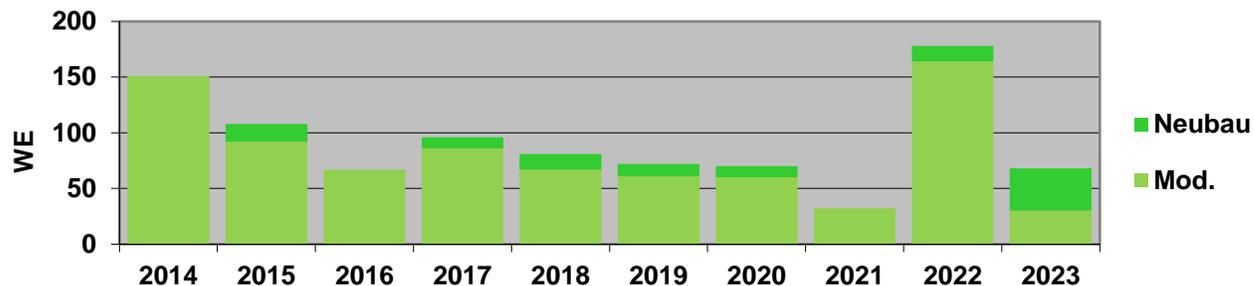
# Entwicklung des Wohnungsbestands



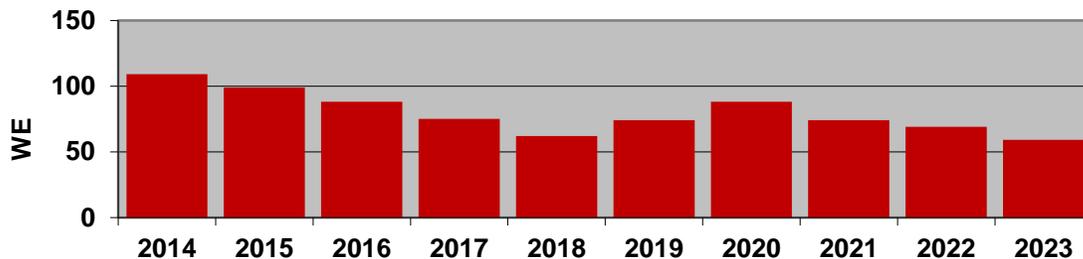
**Investitionen**  
Fremdkosten (Ø 18,7 M€)



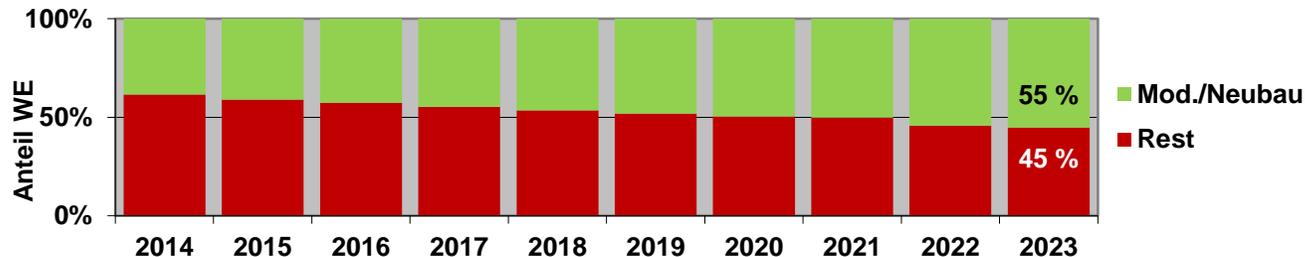
**Energetisch modernisierte und Neubau-Wohnungen**  
Zeitpunkt der Fertigstellung



**Einzelmodernisierte Wohnungen**  
Bäder, Sanitär, Etagen- / Zentral-heizung



**Bestandsentwicklung**  
Anteil der ab 1995 energetisch modernisierten und Neubau-Wohnungen



**Deine Miete für Dein Zuhause!**

# Verbände und Partnerschaften (Auszug)



VdW südwest / GdW

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



Kodex der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft

Selbstverpflichtung der gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen in Hessen und Rheinland-Pfalz für ein bezahlbares, sicheres und lebenswertes Zuhause



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 Traditions-Wohnungsbaugenossenschaften 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



Die Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland

Über 400 Wohnungsbaugenossenschaften arbeiten daran, die Marke Wohnungsbaugenossenschaft zu stärken und das genossenschaftliche Wohnen bekannter zu machen



ULRICH TOKARSKI

**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 Wohnungsbaugenossenschaften
- Mitglied im Verbandsrat des VdW südwest
- Stv. Vorsitzender im Fachausschuss Genossenschaften des VdW südwest
- Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungsgenossenschaften des GdW



KARIN LENZ

**Karin Lenz**  
Mitglied des Vorstands  
Rechtsanwältin

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



JÖRG SCHUMACHER

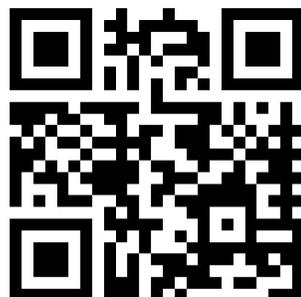
**Jörg Schumacher**  
Mitglied des Vorstands  
Immobilienfachwirt/IHK

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

**„Zu Unseren Aufgaben gehört die eigenverantwortliche Leitung der Genossenschaft in Einklang mit Satzung und Gesetz.“**

Weitere Informationen: [www.vbs-frankfurt.de](http://www.vbs-frankfurt.de)

oder 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](mailto:info@vbs-frankfurt.de)

[www.vbs-frankfurt.de](http://www.vbs-frankfurt.de)