



Unternehmenspräsentation der VBS eG

Frankfurt am Main im Juli 2016

DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



DEUTSCHLAND



WOHNEN PLUS

**Volks- Bau- und Sparverein
Frankfurt am Main eG**



Größte Wohnungsbaugenossenschaft in der Region

Knapp 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.

Rund 7.000 Mitglieder mit 10,8 M€ Geschäftsguthaben

Arbeitgeber für rund 40 Mitarbeiter

Aufgaben: Gesamte Verwaltung des Immobilienbestandes sowie der angebotenen Dienstleistungen

Bereiche: Technische und kaufmännische Verwaltung, Rechnungswesen, Hausmeister, Regiebetrieb

Regelmäßige Ausbildung von Nachwuchskräften

Wirtschaftliche Stärke und ausgezeichnete Bonität

Bilanzsumme: 160,7 M€

Anlagevermögen: 149,1 M€ bzw. 92,8 % des Gesamtvermögens, zzgl. stiller Reserven von rd. 60 M€

Eigenkapital: 47,3 M€ bzw. 29,4 % des Gesamtkapitals

Jahresüberschuss: 3,4 M€

Eigenkapitalrentabilität: 7,7 %

Bestandsinvestitionen (Fremdkosten): 15,2 M€

Liquide Mittel: 4,3 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

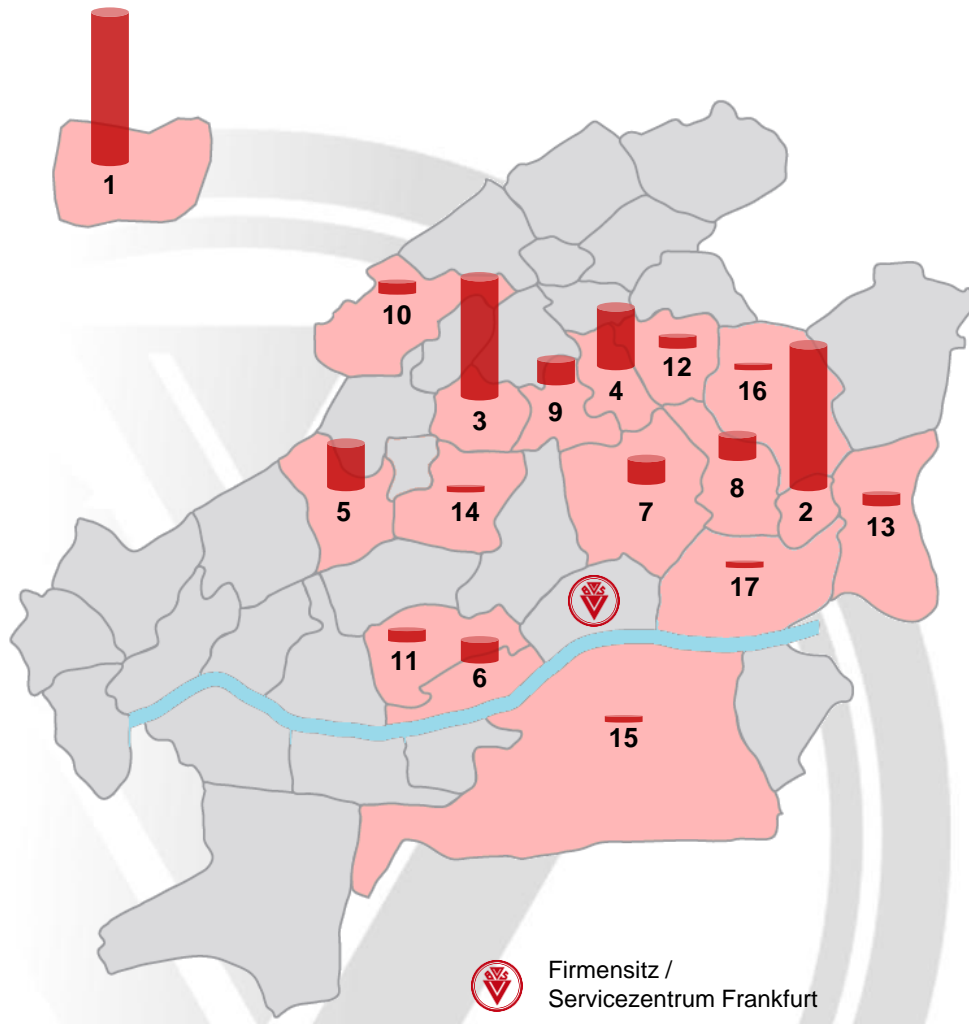
Sonderform der Selbsthilfe zur Reinvestition in eigene Bestände und Unabhängigkeit von Banken

Volumen der Spareinlagen: 22,6 M€ (= 21 % der Verbindlichkeiten)

Großer Vertrauensbeweis der Sparer

* Alle Kennzahlen Stand 31.12.2015

Standorte und Wohnungsbestand

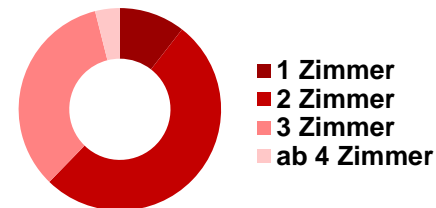
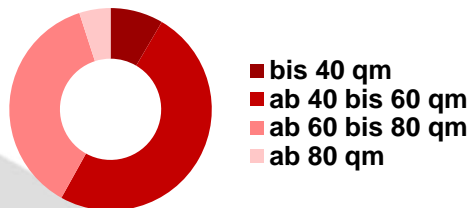


1 Steinbach (Taunus)	908 WE	▲ ◆ ● ● ●
2 Riederwald	871 WE	◆ ● ● ●
3 Ginnheim	721 WE	◆ ● ●
4 Eckenheim	388 WE	
5 Rödelheim	293 WE	●
6 Gutleutviertel	172 WE	
7 Nordend	159 WE	
8 Bornheim	152 WE	
9 Dornbusch	149 WE	
10 Niederursel	98 WE	
11 Gallus	95 WE	
12 Preungesheim	95 WE	●
13 Fechenheim	82 WE	
14 Bockenheim	40 WE	
15 Sachsenhausen	26 WE	
16 Seckbach	24 WE	
17 Ostend	10 WE	

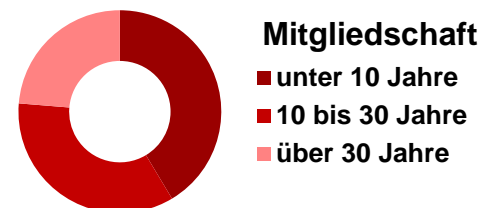
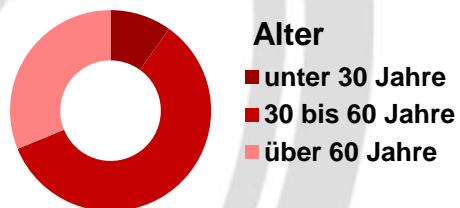
- ▲ Servicezentrum Steinbach
- Hausmeisterbüros
- ◆ Betreuungsbüros Seniorenwohnanlagen



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 115 Jahren noch mit großem Erfolg verbunden

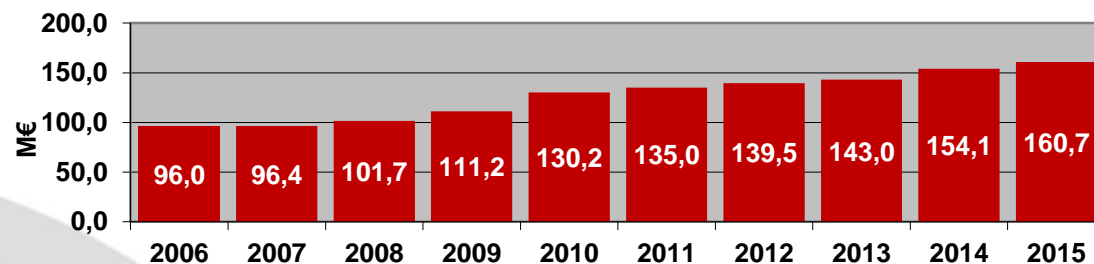
Gründung am 20. November 1900

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

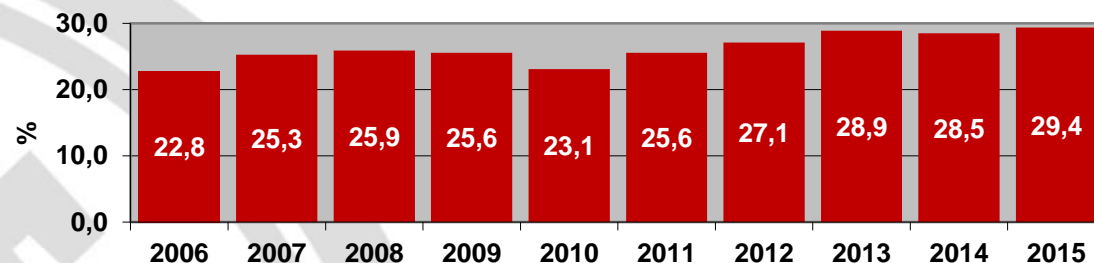
1900/1901: Gründung und Eintragung
1902: Erste Baumaßnahme Rohrbachstr.
1911: Siedlung Riederwald entsteht (625 WE)
Bis 1916: Bestand fast 1.000 WE
Ab 1921: Fortsetzung Bautätigkeit
1930er: Neubau von über 500 weiteren WE
1939-45: Zweiter Weltkrieg
Ab 1945: Wiederaufbau
1950er: Wiederaufbau (Bestand zu 77 % zerstört)
Bis 1960: Wohnungsbaugesetze und hohe Nachfrage
1962: Gründung Umland GmbH
Bis 1990: Neubau von knapp 1.000 WE
2001: 100 Jahre Bestandserweiterung mit Stadt Frankfurt
2008: Wiederaufnahme regelmäßiger Neubauprojekte
2010: Übernahme Umland GmbH (750 WE)
2011: 110 Jahre VBS eG / Bestand ca. 3.500 WE
2000er: Entwicklung Kunden- u. Serviceorientierung
2014: Kooperation mit 6 großen Genossenschaften



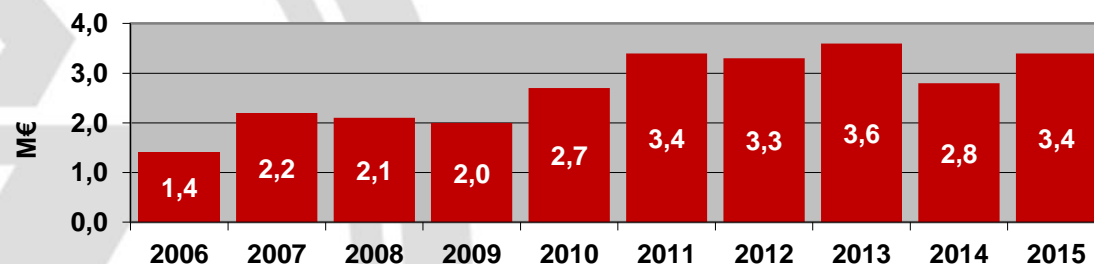
Bilanzsumme



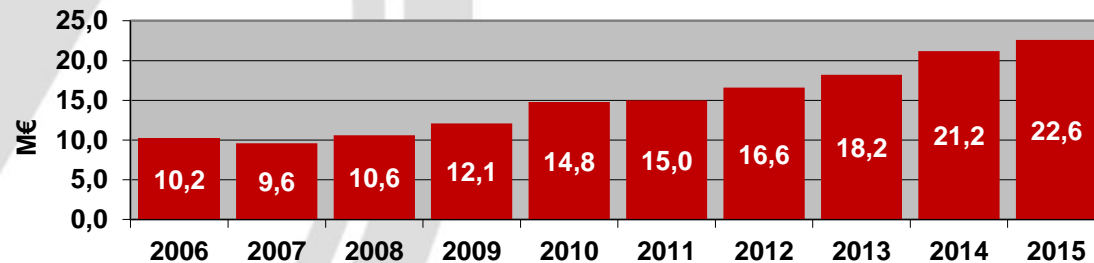
Eigenkapitalquote



Jahresüberschuss



Spareinlagen





Die **Vision WOHNEN^{PLUS}** fokussiert die unternehmerischen Schwerpunkte der VBS eG

WOHNEN ist unsere **Kernkompetenz** mit einem modernen, marktgerechten und konkurrenzfähigen Angebot

PLUS steht für einen **Mehrwert** 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)

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 110 Jahren wichtiger Partner bei der sozialen Wohnraumgestaltung

Mehrwerte gegenüber Mitbewerbern durch **WOHNEN^{PLUS}**

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 Mieterbefragung 2013)

Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

Mieten (Ø 6,47 €/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

Umweltschutz und Ressourcenschonung unter dem Label **ECOPLUS**

Umfangreiche Investitionen in Gebäude und Haustechnik bei Modernisierung und Neubau
Kontinuierliche Senkung des CO₂-Verbrauch im Bestand um jährlich ca. 300 t im Durchschnitt
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

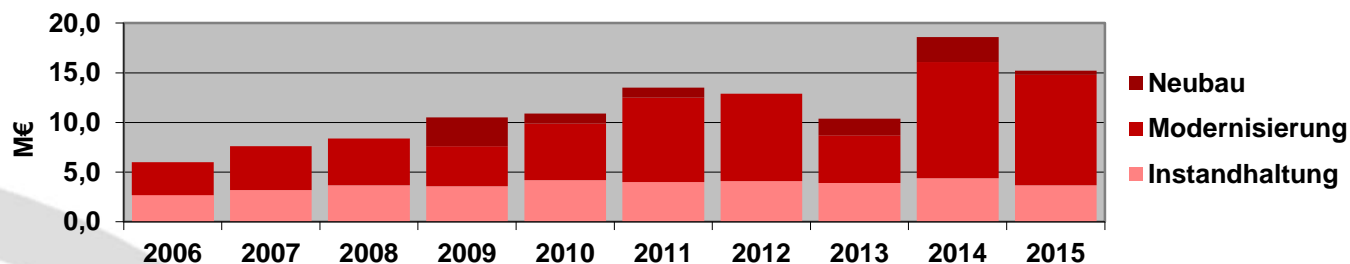
Attraktiver Arbeitgeber und Ausbildungsbetrieb mit vielfältigen Sozialleistungen (Altersvorsorge, Urlaub, flexible Zeiten)
Bevorzugter Auftraggeber für regionale Unternehmen aus Handwerk und Dienstleistung
Verlässliche und langfristige Partnerschaften durch faires Miteinander

Entwicklung des Wohnungsbestands



Investitionen

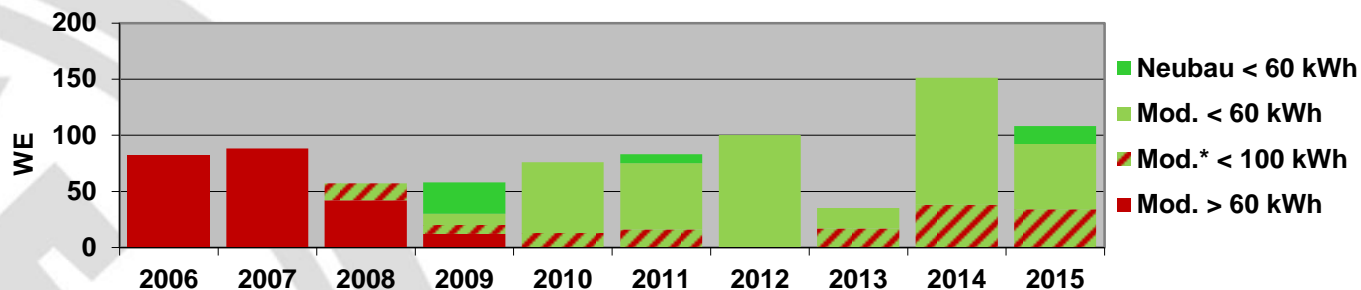
Fremdkosten



Modernisierte und Neubau-Wohnungen

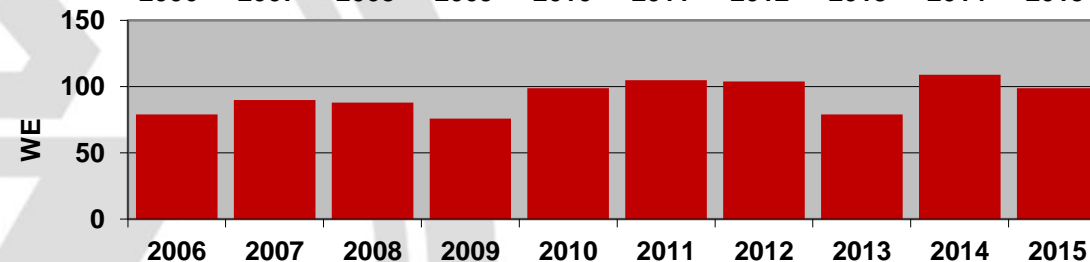
Gestaffelt nach jährlichem Endenergiebedarf je m²

* Denkmalschutz-Modernisierungen



Einzelmodernisierte Wohnungen

Bäder, Sanitär, Etagen- / Zentralheizung



Bestandsentwicklung

Anteil der ab 1995 modernisierten und Neubau-Wohnungen



Verbände und Partnerschaften



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 größten Frankfurter Wohnungsbaugenossenschaften zum Zweck der Interessenvertretung und Netzwerktaetigkeit



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



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
- Stellv. 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
- Stellv. Vorsitzender im Fachausschuss Berufliche Bildung/
Personalentwicklung des VdW südwest
- 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

Alexandra Schimpf

Großer Hirschgraben 20-26

60311 Frankfurt am Main

Tel.: 069 92 07 19 – 21

Fax: 069 92 07 19 – 95

alexandra.schimpf@vbs-frankfurt.de

www.vbs-frankfurt.de

Amtsgericht Frankfurt am Main GnR 627