Unternehmenspräsentation der VBS eG

Frankfurt am Main im Januar 2021

WOHNEN PLUS

Volks- Bau- und Sparverein
Frankfurt am Main eG

© Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG

Das Unternehmen*

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.

Über 7.300 Mitglieder mit 11,6 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: 187,4 M€

Anlagevermögen: 178,4 M€ bzw. 95,2 % des Gesamtvermögens, zzgl. stiller Reserven von rd. 70 M€

Eigenkapital: 60,9 M€ bzw. 32,5 % des Gesamtkapitals

Jahresüberschuss: 3,5 M€

Umsatz: 27,7 M€

Eigenkapitalrentabilität: 5,9 %

Bestandsinvestitionen (Fremdkosten): 22,7 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

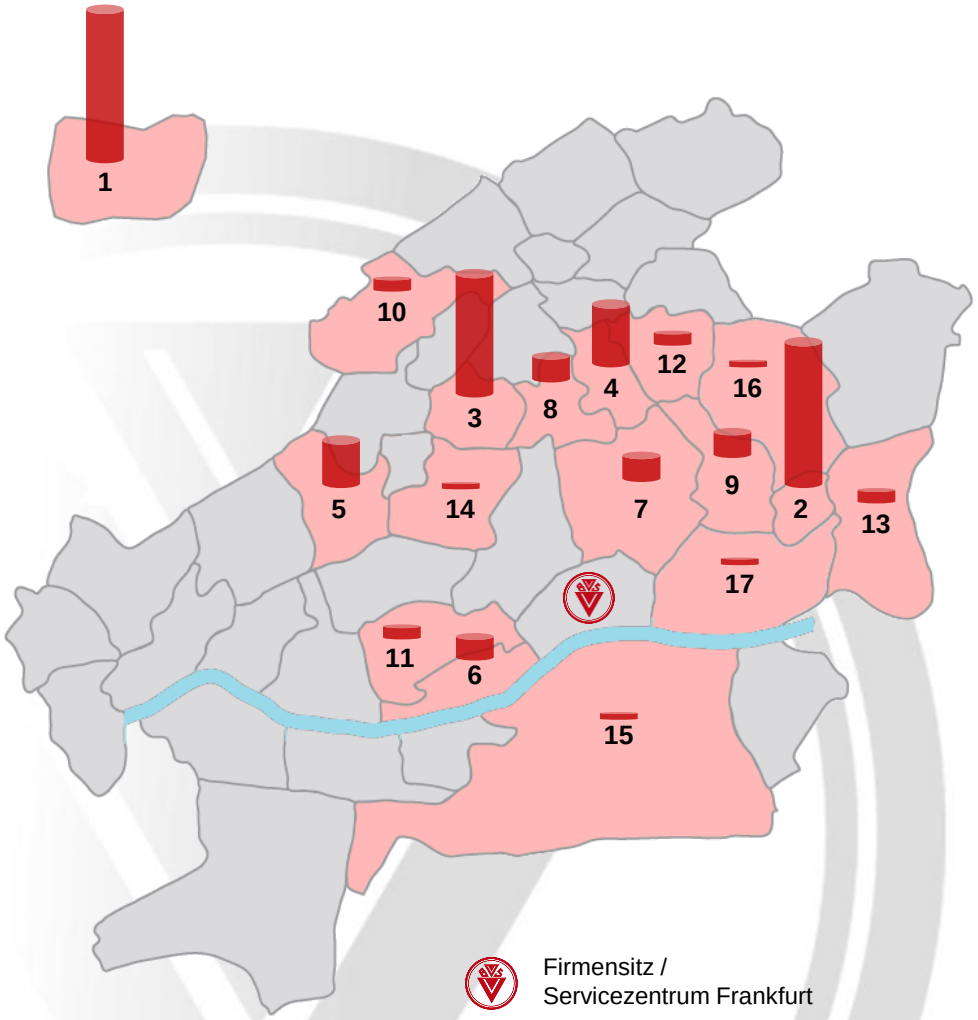
Sonderform der Selbsthilfe zur Reinvestition in eigene Bestände und Unabhängigkeit von Banken

Volumen der Spareinlagen: 26,4 M€ bzw. 23 % der Verbindlichkeiten

Großer Vertrauensbeweis der Sparer

* Alle Kennzahlen Stand 31.12.2019

Standorte und Wohnungsbestand



1	Steinbach (Taunus)	907 WE	▲ ◆ ● ●
2	Riederwald	863 WE	◆ ● ●
3	Ginnheim	742 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

Ginnheim

Ginnheim

Ginnheim

Gutleutviertel

Gallus

Riederwald

Riederwald

Riederwald

Steinbach (Ts.)

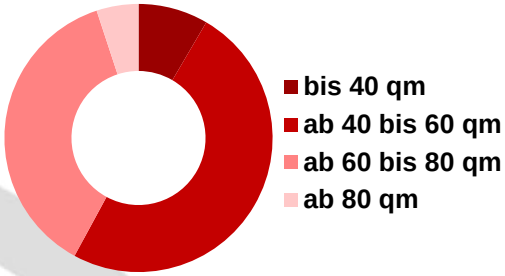
Rödelheim

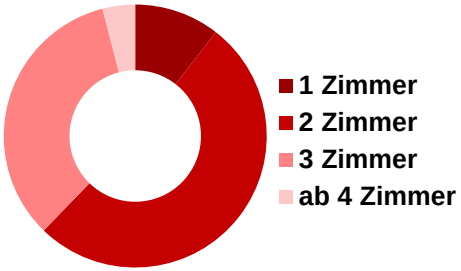
Dornbusch

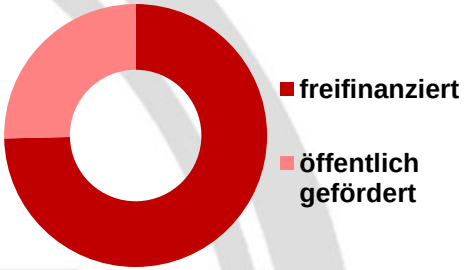
Preungesheim

Wohnungsportfolio und Mitgliederstruktur

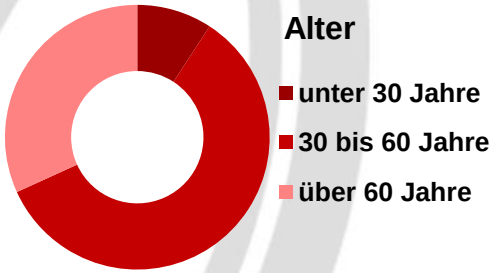
Wohnungsportfolio

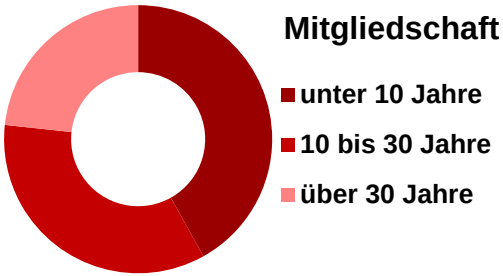






Mitgliederstruktur





Historie

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

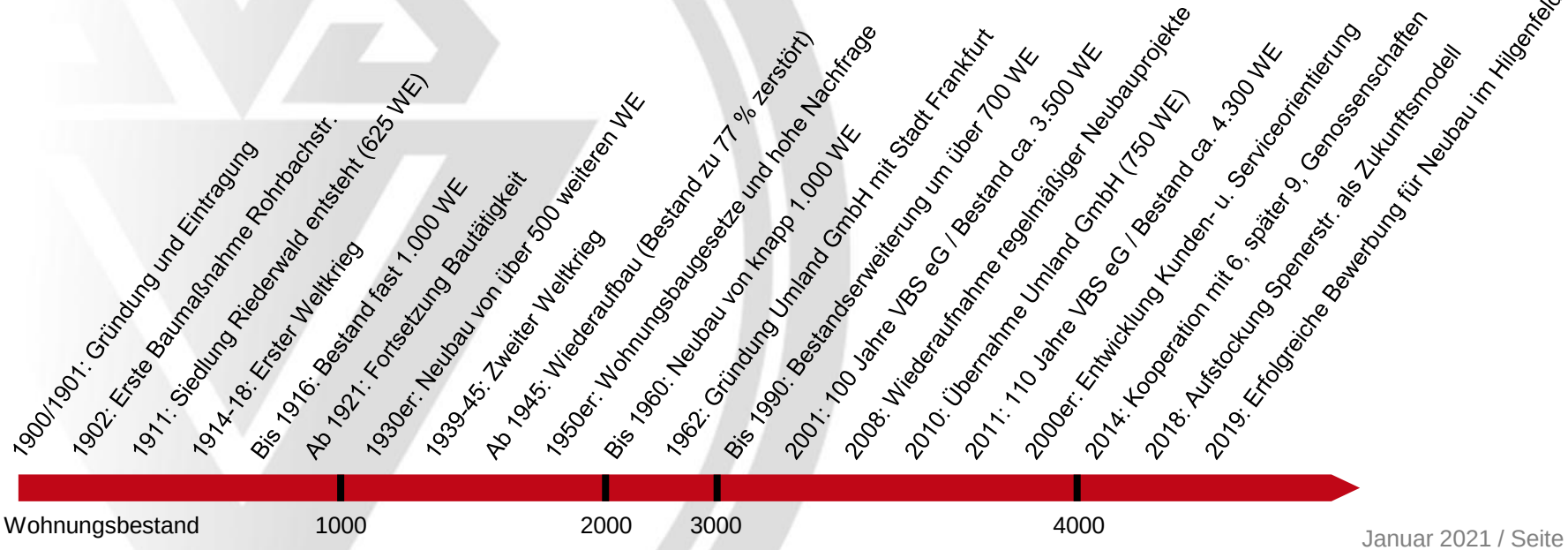
Diesen Grundgedanken ist die VBS eG auch nach fast 120 Jahren noch mit großem Erfolg verbunden

Gründung am 20. November 1900

Gründungsmitglieder beschließen das Statut mit Unterstützung von Persönlichkeiten des öffentlichen Lebens

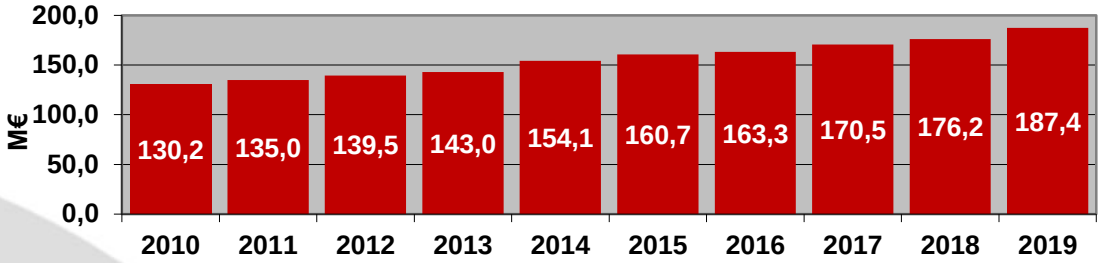
1901 erfolgt die Eintragung der ersten 45 Mitglieder in das Genossenschaftsregister

Gründungsmitglieder waren verbunden mit der Sozialdemokratischen Partei und der Gewerkschaftsbewegung

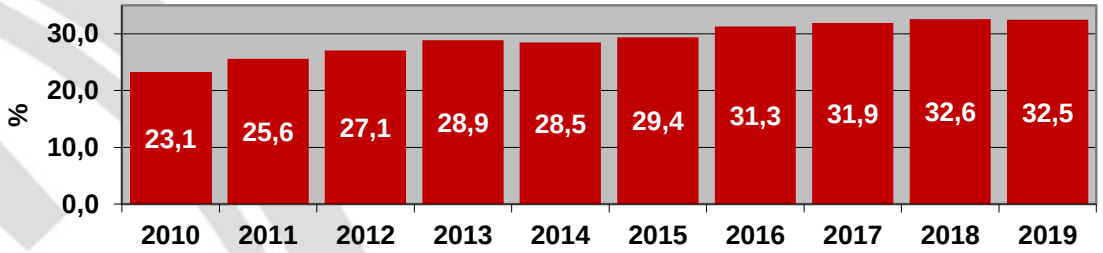


Kennzahlenentwicklung

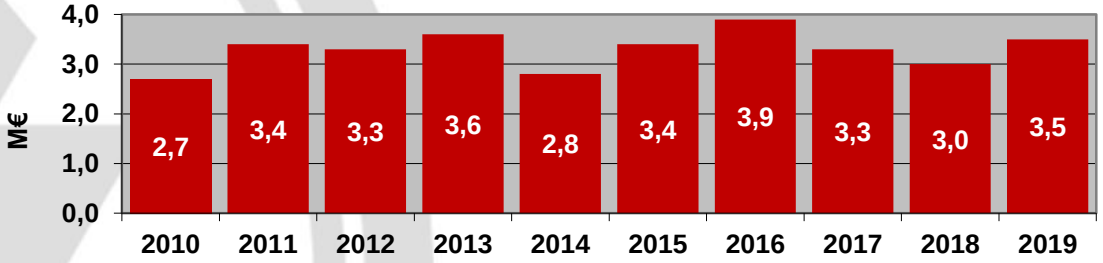
Bilanzsumme



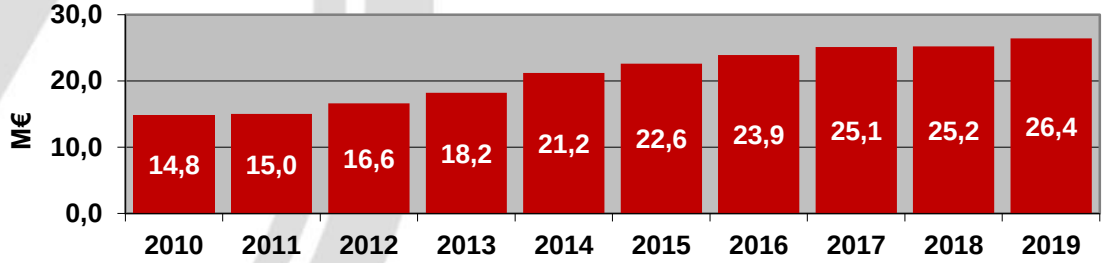
Eigenkapitalquote



Jahresüberschuss



Spareinlagen



Unsere Werte und Ziele

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 Dienstleitungen zu bieten

Stärken im Wettbewerb

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 fast 120 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 letzten Mieterbefragung)

Soziale Verantwortung und Nachhaltigkeit

Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

- Wohnungsmieten (Ø 6,60 €/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 ECO^{PLUS}

- Umfangreiche Investitionen in Gebäude und Haustechnik bei Modernisierung und Neubau
- Kontinuierliche Senkung des CO_2-Verbrauchs im Bestand um durchschnittlich ca. 300 t pro Jahr
- 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

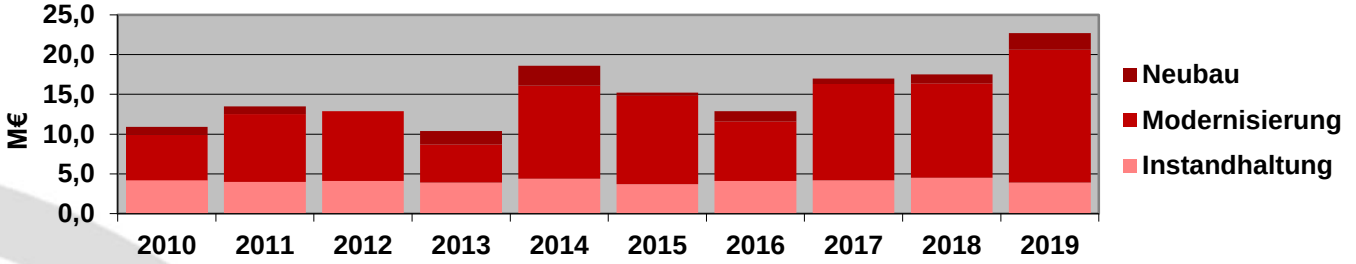
- Gemeinsam mit sozialen Trägeren betriebene Seniorenwohnanlagen
- Eigener Hausmeisterservice vor Ort mit VBS-Mitarbeitern
- Sozialbetreuung und Schuldnerberatung zur Vermeidung von sozialen Härtefällen

Wirtschaftsmotor im Rhein-Main-Gebiet

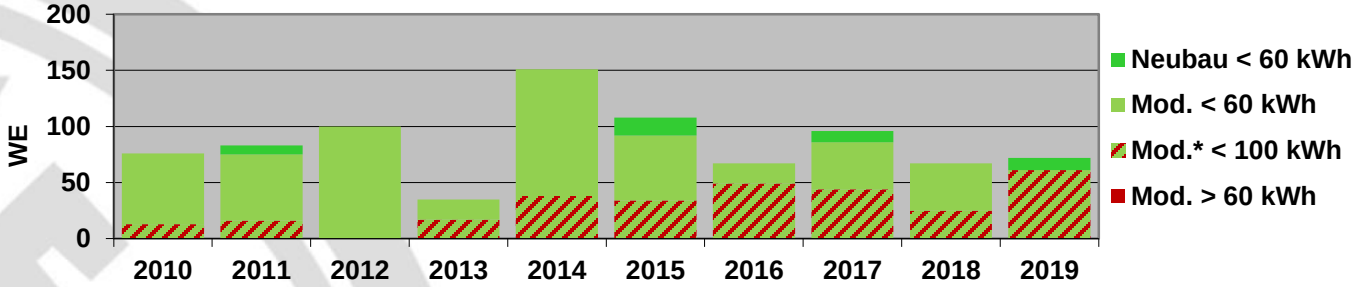
- Attraktiver Arbeitgeber und Ausbildungsbetrieb mit vielfältigen Sozialleistungen (Altersvorsorge, Jobticket, flexible Zeiten)
- Bevorzugter Auftraggeber für regionale Unternehmen aus Handwerk und Dienstleistung
- Verlässliche und langfristige Partnerschaften durch faires Miteinander

Entwicklung des Wohnungsbestands

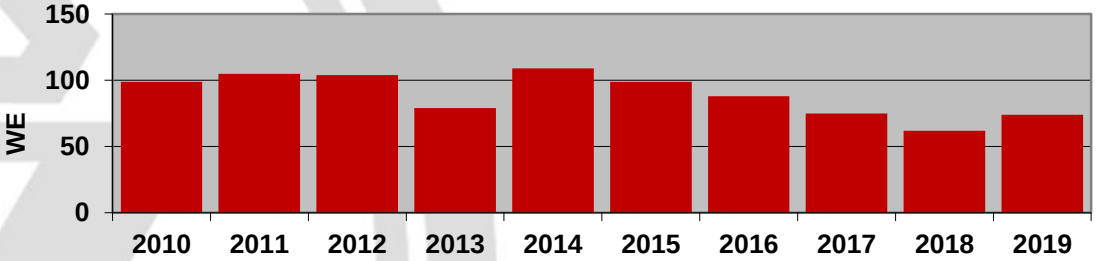
Investitionen
Fremdkosten (Ø 15,2 M€)



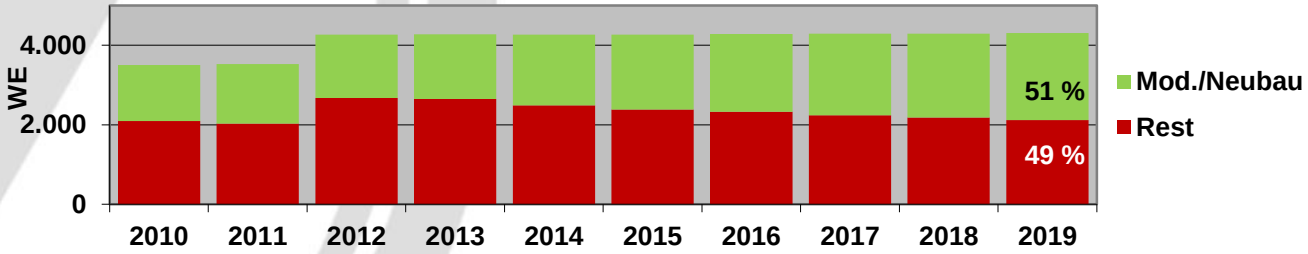
Modernisierte und Neubau-Wohnungen
Gestaffelt nach jährlichem Endenergiebedarf je m²
* Denkmalschutz-Modernisierungen



Einzelmodernisierte Wohnungen
Bäder, Sanitär, Etagen- / Zentralheizung



Bestandsentwicklung
Anteil der ab 1995 modernisierten und Neubau-Wohnungen



Volks- Bau- und Sparverein eG

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 Frankfurter Verband	Träger sozialer Einrichtungen und Dienstleistungspartner bei der Seniorenbetreuung
INITIATIVE WOHNEN.2050	Überregionaler Zusammenschluss der Wohnungswirtschaft zur Erarbeitung von Klimaschutzstrategien für das Jahr 2050

Vorstand

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
- Vorsitzender im Fachausschuss Genossenschaften des VdW südwest
- Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungsgenossenschaften 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 Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung des GdW

Kontakt

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
Tel.: 069 92 07 19 – 21
Fax: 069 92 07 19 – 95
info@vbs-frankfurt.de
www.vbs-frankfurt.de
Amtsgericht Frankfurt am Main GnR 627