



## Unternehmenspräsentation der VBS eG

Frankfurt am Main im Juli 2019



**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 7.300 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: 176,2 M€

Anlagevermögen: 165,6 M€ bzw. 94,0 % des Gesamtvermögens, zzgl. stiller Reserven von rd. 60 M€

Eigenkapital: 57,5 M€ bzw. 32,6 % des Gesamtkapitals

Jahresüberschuss: 3,0 M€

Umsatz: 27,2 M€

Eigenkapitalrentabilität: 5,2 %

Bestandsinvestitionen (Fremdkosten): 17,5 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

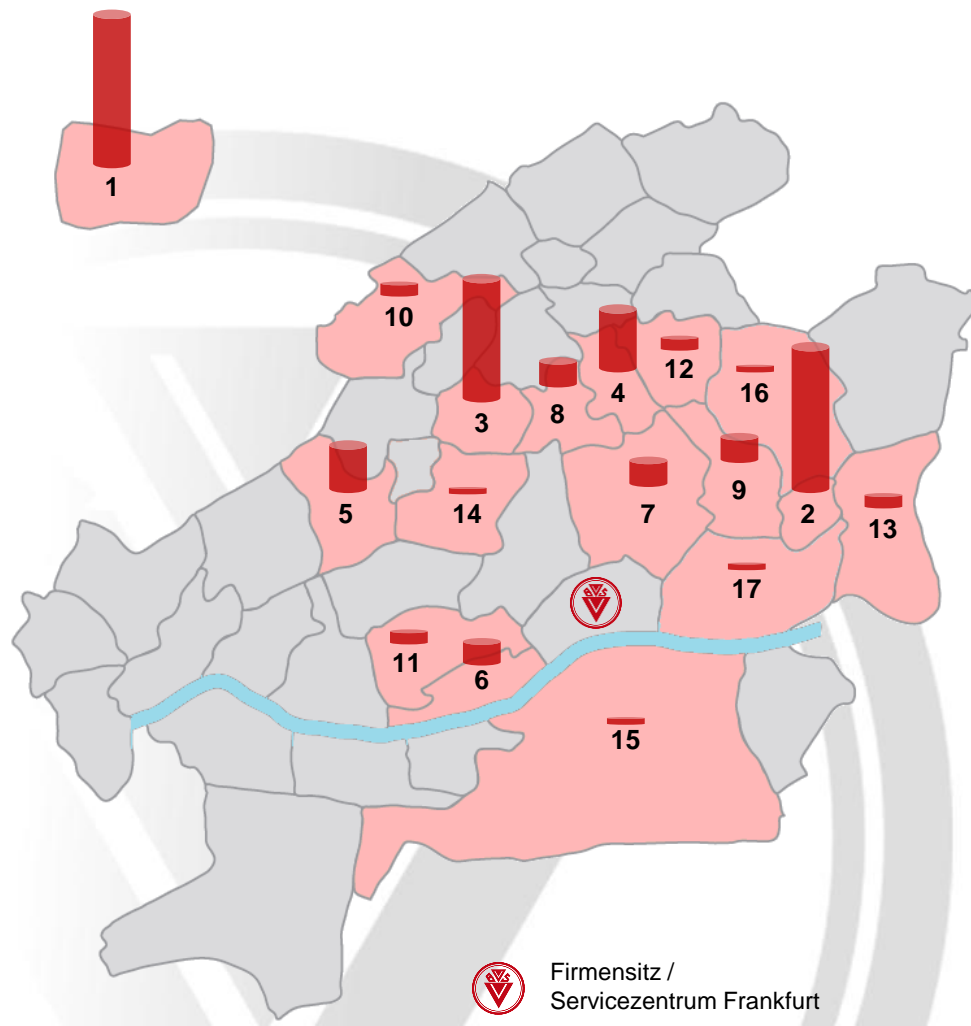
Sonderform der Selbsthilfe zur Reinvestition in eigene Bestände und Unabhängigkeit von Banken

Volumen der Spareinlagen: 25,2 M€ bzw. 23 % der Verbindlichkeiten

Großer Vertrauensbeweis der Sparer

\* Alle Kennzahlen Stand 31.12.2018

# Standorte und Wohnungsbestand



1 Steinbach (Taunus)	907 WE	▲◆●●
2 Riederwald	868 WE	◆●●
3 Ginnheim	731 WE	◆●
4 Eckenheim	388 WE	
5 Rödelheim	293 WE	●
6 Gutleutviertel	172 WE	
7 Nordend	158 WE	
8 Dornbusch	156 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**



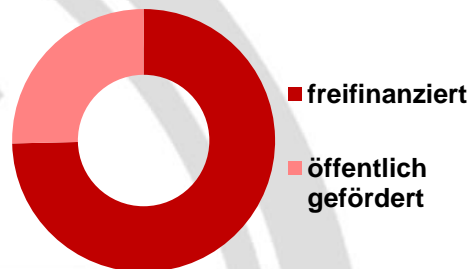
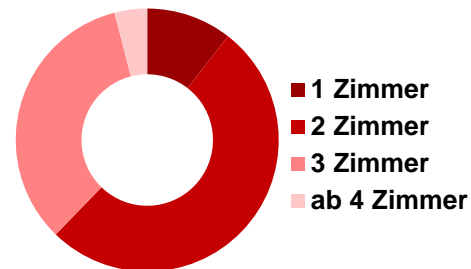
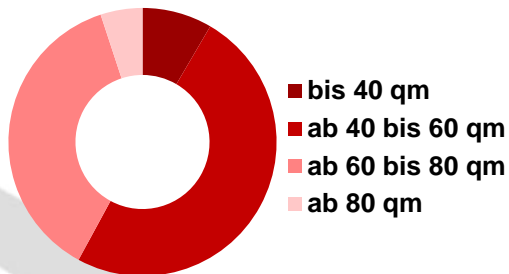
**Dornbusch**



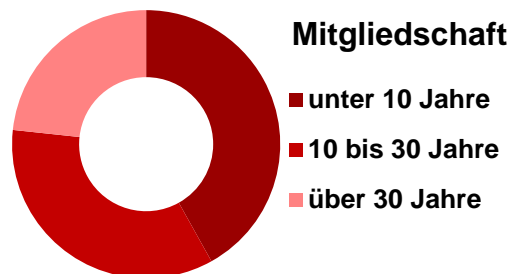
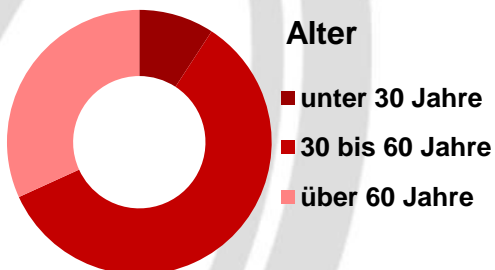
**Preungesheim**



## Wohnungsportfolio



## 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 fast 120 Jahren noch mit großem Erfolg verbunden

## Gründung am 20. November 1900

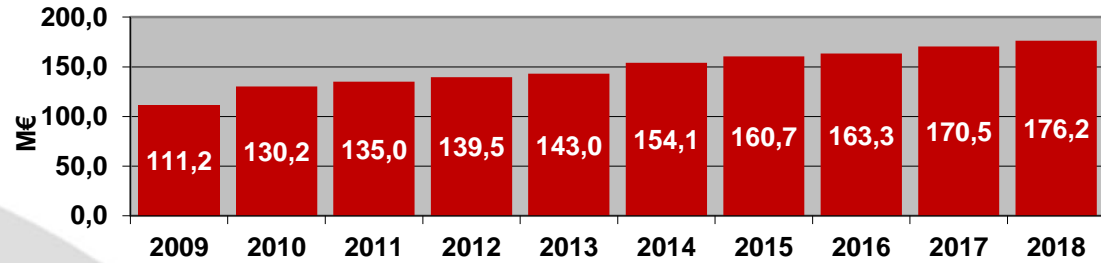
Gründungsmitglieder beschließen das Statut mit Unterstützung von Persönlichkeiten des öffentlichen Lebens  
1901 erfolgt die Eintragung der ersten 45 Mitglieder in das Genossenschaftsregister  
Gründungsmitglieder waren verbunden mit der Sozialdemokratischen Partei und der Gewerkschaftsbewegung

- 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 (Bestand zu 77 % zerstört)
- 1950er: Wohnungsbaugesetze und hohe Nachfrage
- Bis 1960: Neubau von knapp 1.000 WE
- 1962: Gründung Umland GmbH mit Stadt Frankfurt
- Bis 1990: Bestandsenerweiterung um über 700 WE
- 2001: 100 Jahre VBS eG / Bestand ca. 3.500 WE
- 2008: Wiederaufnahme regelmäßiger Neubauprojekte
- 2010: Übernahme Umland GmbH (750 WE)
- 2011: 110 Jahre VBS eG / Bestand ca. 4.300 WE
- 2000er: Entwicklung Kunden- u. Serviceorientierung
- 2014: Kooperation mit 6, später 9, Genossenschaften
- 2018: Aufstockung Spenerstr. als Zukunftsmodell
- 2019: Erfolgreiche Bewerbung für Neubau im Hilgenfeld

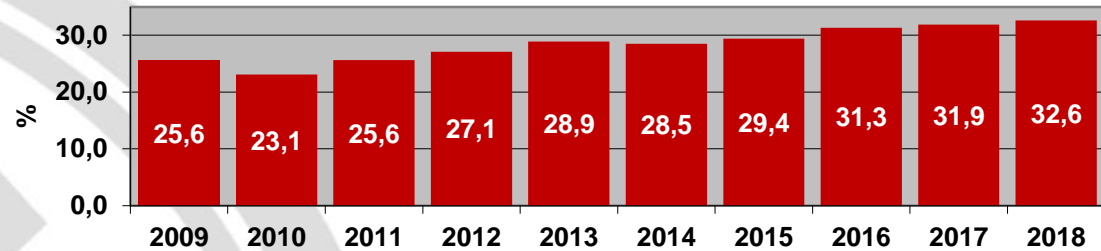




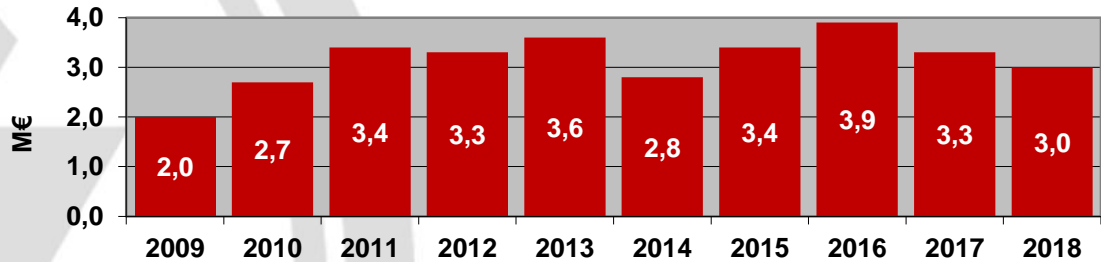
Bilanzsumme



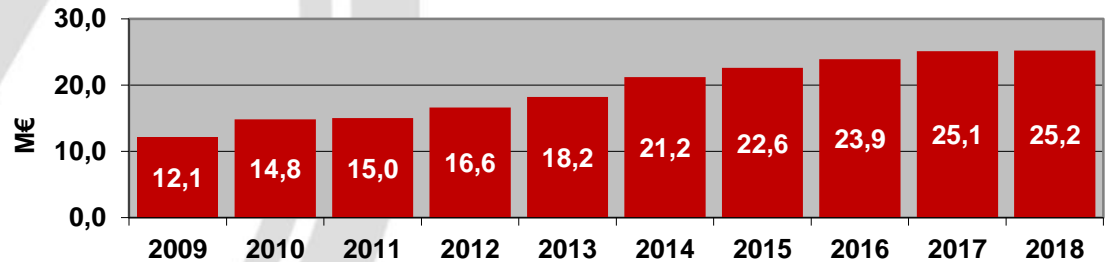
Eigenkapitalquote



Jahresüberschuss



Spareinlagen





Die **Vision WOHNEN<sup>PLUS</sup>** 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 fast 120 Jahren wichtiger Partner bei der sozialen Wohnraumgestaltung

## Mehrwerte gegenüber Mitbewerbern durch **WOHNEN<sup>PLUS</sup>**

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

Wohnungsmieten (Ø 6,52 €/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 CO<sub>2</sub>-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 Trägern betriebene Seniorenwohnanlagen  
Eigener Hausmeisterservice vor Ort mit VBS-Mitarbeitern  
Sozialbetreuung und Schuldnerberatung zur Vermeidung von sozialen Härtefällen

## Wirtschaftsmotor im Rhein-Main-Gebiet

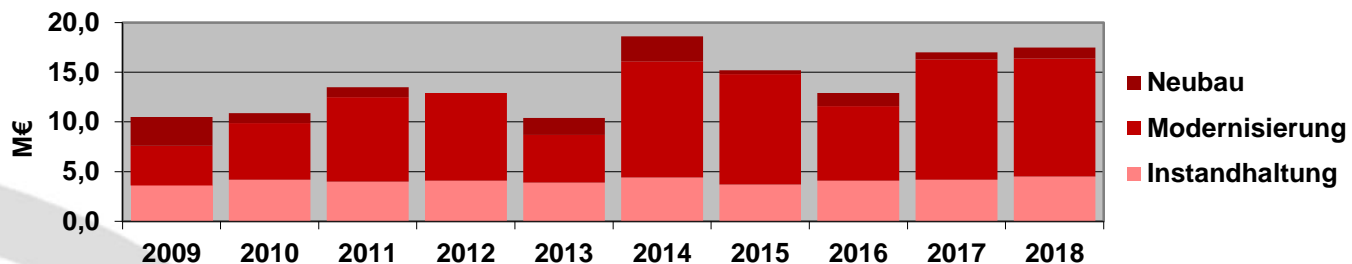
Attraktiver Arbeitgeber und Ausbildungsbetrieb mit vielfältigen Sozialleistungen (Altersvorsorge, Urlaub, flexible Zeiten)  
Bevorzugter Auftraggeber für regionale Unternehmen aus Handwerk und Dienstleistung  
Verlässliche und langfristige Partnerschaften durch faires Miteinander

# Entwicklung des Wohnungsbestands



## Investitionen

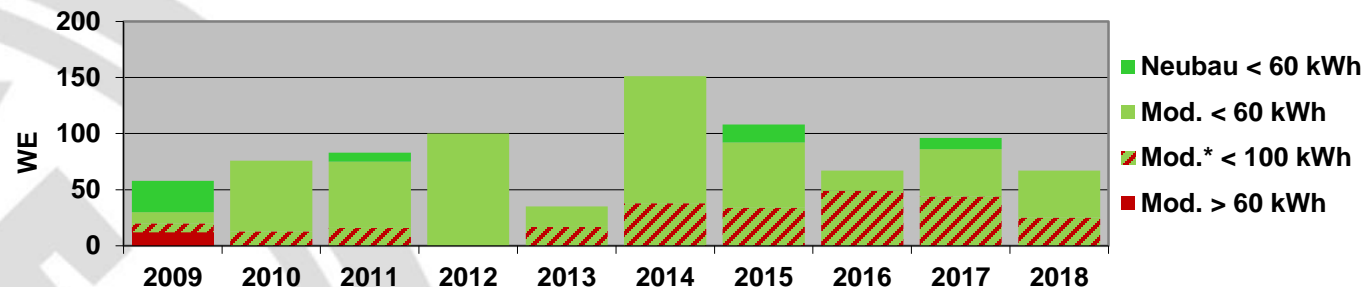
Fremdkosten



## Modernisierte und Neubau-Wohnungen

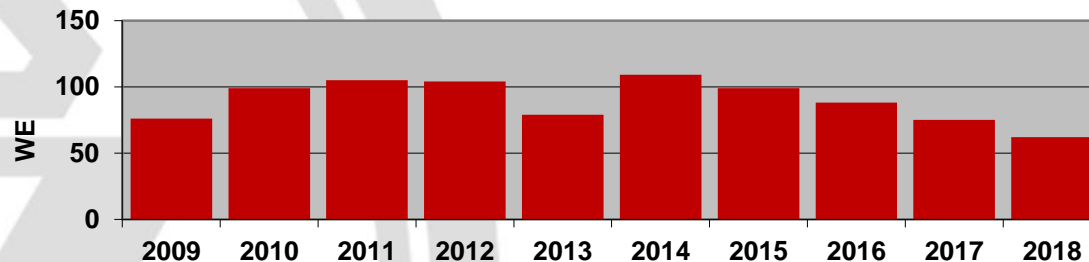
Gestaffelt nach jährlichem Endenergiebedarf je m<sup>2</sup>

\* Denkmalschutz-Modernisierungen



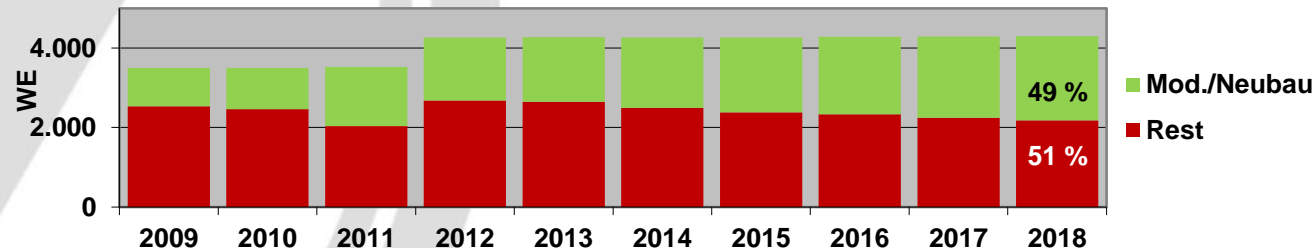
## Einzelmodernisierte Wohnungen

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





## **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 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
- Stellv. Vorsitzender im Fachausschuss Berufliche Bildung/ Personalentwicklung des VdW südwest
- Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung des GdW

Weitere Informationen:

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

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

Amtsgericht Frankfurt am Main GnR 627