

Regiebetrieb

notwendiges Übel oder
hilfreiches Instrument ?

Agenda

- Ausgangssituation
- Entwicklung
- Pro
- Kontra
- Fazit



Ausgangssituation

Regiebetrieb - Wohnungs-Verein Rheine

Ausgangssituation

Wohnungs-Verein Rheine eG

- Wohnungs-Verein Rheine Betreuung- und Verwaltungsgesellschaft mbH
- Vermieten
 - Bestand, Hausverwaltung, Stadt Rheine
- Verwalten
 - WEG, Hausverwaltung, Stadt Rheine
- Modernisieren
 - In Eigenregie
- ❖ Bautätigkeit
 - Neubau von Bestandsimmobilien

27

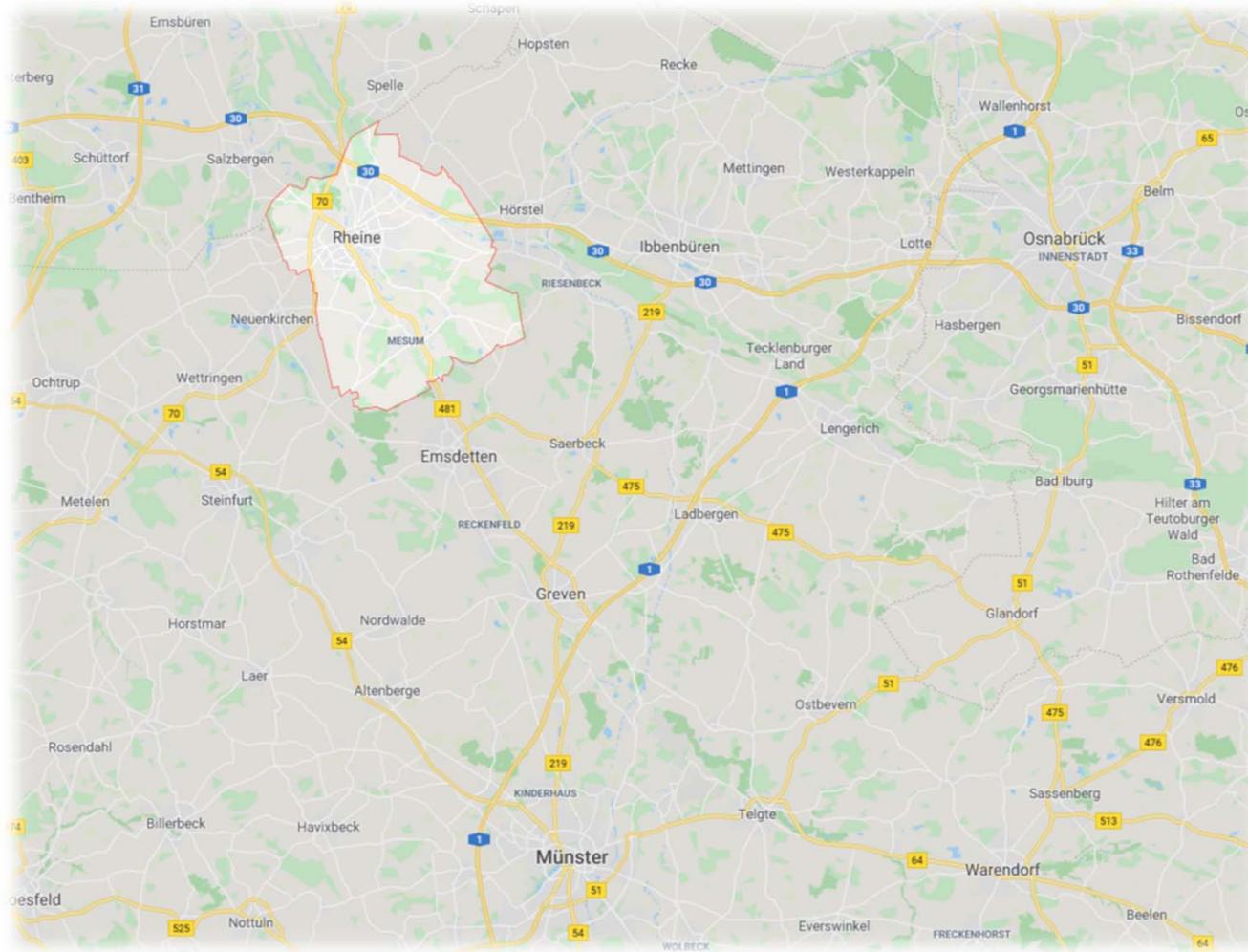
2

53

4

4

Ausgangssituation



76.500

Kreis Steinfurt
Münsterland

Ausgangssituation

Sanierungsstau 2004

- Grund: Kosten sparen
- Unfallgefahr in Häusern
- „technisch kaputt gespart“
- Kündigungen aufgrund zu hoher Verantwortung (Elektromeister)

- Grundausstattung für Flick-Arbeiten (ca. 8 Mitarbeiter)
- aus Notsituation heraus einen leitenden Mitarbeiter eingestellt für Planung und Koordination Regiebetrieb

- Entwicklung: wie viele Gewerke benötigen wir für eine Bad-/Wohnungssanierung bis hin zum Neubau?



Entwicklung

am Beispiel Wohnungs-Verein Rheine

Entwicklung

2004

8 Mitarbeiter
1 Abteilungsleiter

2006

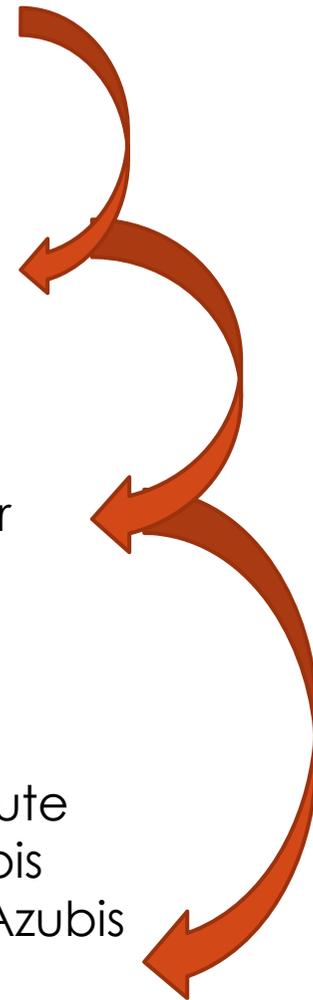
2 Installateure
2 Maurer
3 Maler
1 Gärtner

2008/2009

Einstellung 18 Mitarbeiter
6 Mitarbeiter (2008)
12 Mitarbeiter (2009)

2019/20

53 Mitarbeiter: Stand heute
8 Elektriker davon 2 Azubis
9 Installateure davon 2 Azubis
9 Maler
15 Maurer
4 Tischler
7 Gärtner



Entwicklung

Regiebetrieb
Hermannstr.

2004 - 2008



Ludger Hellkuhl – Vorstandsvorsitzender Wohnungs-Verein Rheine eG

Entwicklung

2008 – 2018

Regiebetrieb
Lindenstr. 11
(Standort beim Einzug
bereits zu klein)



10

Ludger Hellkuhl – Vorstandsvorsitzender Wohnungs-Verein Rheine eG

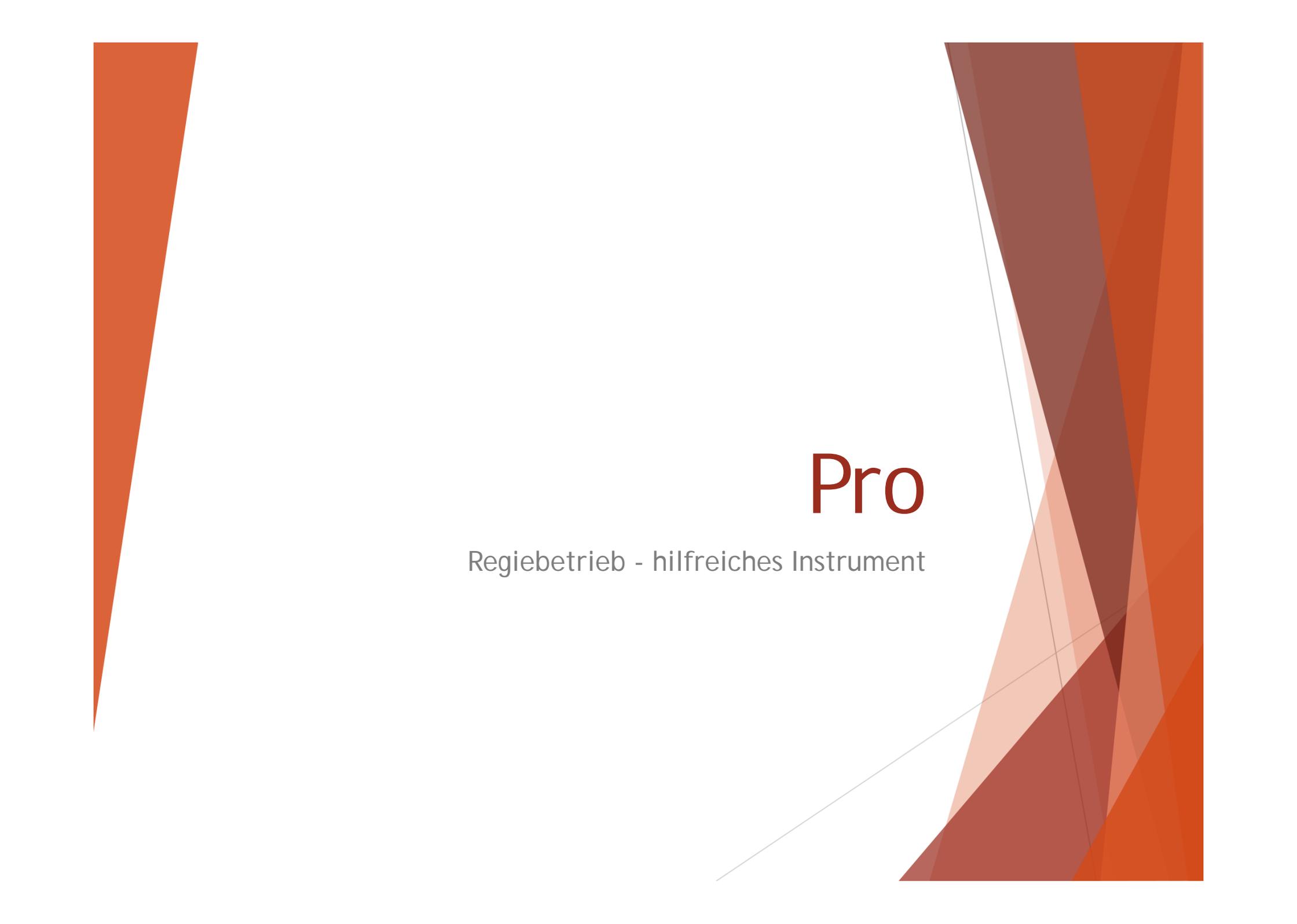
Wohnungsverein
Rheine 
VERMIETEN/VERWALTEN/MODERNISIEREN

Entwicklung

Geschäftsgebäude
Leugermannstr. 1

01.10.2018



The background features abstract geometric shapes in shades of orange and brown. On the left, a solid orange triangle points downwards. On the right, a complex arrangement of overlapping, semi-transparent triangles in various shades of orange and brown creates a layered effect. A thin, light-colored line extends from the bottom right towards the center of the page.

Pro

Regiebetrieb - hilfreiches Instrument

Pro

Service-Gedanke und Image

- Instandhaltung erfolgt schneller
- Nachhaltige & umfassende Kundenbindung durch Präsenz
- Sehr hohe Mieterzufriedenheit
→ Ansehen in der Mieterschaft
- Weniger Mieteranrufe wegen nicht erschienenen Handwerkern
- Mitarbeiter sind den Mietern bekannt

13

Pro

Service-Gedanke und Image



- Pünktliche und mängelfreie Fertigstellung von Bauprojekten
- Fahrende Werbung durch Folierung des Fuhrparks → Steigerung des Bekanntheitsgrades, besonders im Bereich der Fremdverwaltung
- Flexibilität/Reaktionsschnelligkeit (Rohrbruch, Unwetter etc.)
- Schnelle Entscheidungsfindung/kürzere Wege (tägliche Besprechungen)

14

Pro

Qualität des Bestandes

- Handwerker kennen Objekte bestens
→ Frühzeitige Mängelerkennung
→ Verkehrssicherungspflicht
- Direkten Einfluss auf bauliche Ausführung nach Funktion und Bedarf (keine Luftschlösser)
- Qualitätsstandard der Häuser auf dem gleichen Niveau und saubere Quartiere

Pro

Qualität des Bestandes

- Technische Anlagen optimal gewartet
→ wenig Ausfälle
- Handwerker arbeitet sorgsamer
(eigener Bestand)
- Großes Know-how (Meister, Ausbildung,
Schulungen)
- Fremdhandwerkerüberwachung besser
durch eigene Facharbeiter
- Weniger Leerläufe

Pro

Kosten

- Günstige Bau- und Sanierungskosten
1600-1800€/m² statt 2400-2600€/m²
- Direkter Kontakt mit Herstellern
→ günstige Einkaufspreise und
Mengenrabatte (Material)
- Schnelle Neuvermietung
→ weniger Leerstand
→ kaum Mietausfälle
- Verzögerungen/Stop bei Fremdvergabe
werden durch eigene Mitarbeiter
aufgefangen

Pro

- Keine falschen Fremdrechnungen (1 Tag = 14 Stunden)
- Gewinnzuschläge bleiben im Unternehmensverbund
- Keine USt. auf Lohnleistung wegen steuerlicher Organschaft (19%)
- Gutes Steuerungsinstrument für Jahresabschluss



Kontra

Regiebetrieb - notwendiges Übel

Kontra

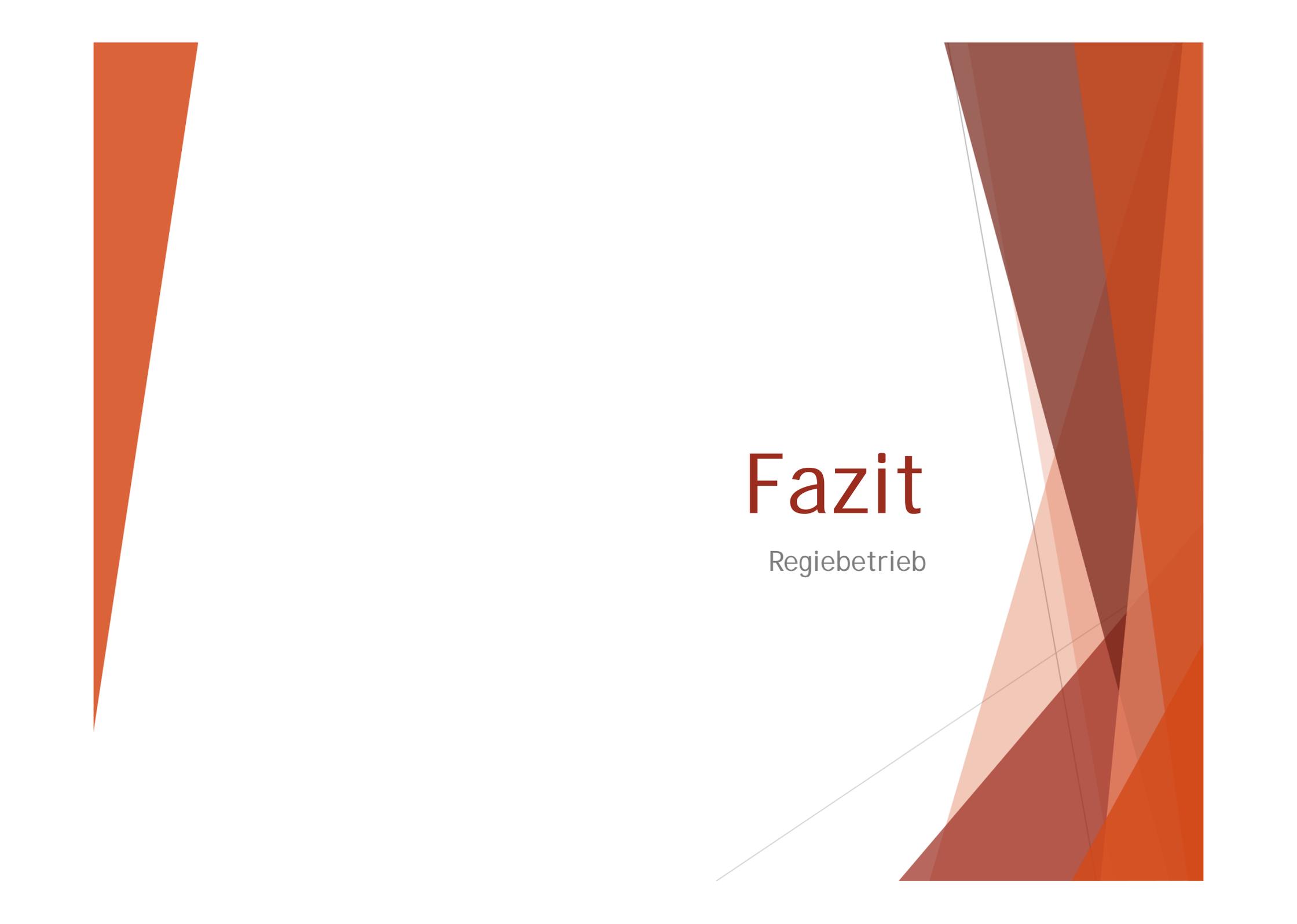
- Krankheitstage
- Arbeitsunfälle
- KFZ-Kosten / Fuhrpark
- Lager, Bauhof, Kleidung
- Mitarbeiter „bei Laune halten“
- Extra Handwerker-Software (Inform)

Kontra

- Kein Neubau/Modernisierungsstop
→ „das Rad muss durchgehend laufen“
- Planungsintensität über Jahre sehr hoch
(10-Jahres-Planung zu wenig)
- SOKA-Bau
- Hoher interner Verwaltungsaufwand
- Unflexibel in Krisenzeiten
- Hoher Maschinenbedarf

Kontra

- Gegenwind der heimischen Handwerker
- Unproduktive Stunden zu Lasten des Unternehmens (Betriebsleiter, Meister, Lagerist, Putzfrau)
- Schulungen
- Im Verhältnis zur Verwaltung deutlich mehr Personal
- **Mitarbeiterfindung** + -motivation

The background features abstract geometric shapes in various shades of orange and brown. On the left, a solid orange triangle points downwards. On the right, a complex arrangement of overlapping, semi-transparent triangles in different shades of orange and brown creates a layered effect. A thin, light-colored line extends from the bottom left towards the right side of the page.

Fazit

Regiebetrieb

Fazit

Die Mischung macht's!

- Grundstamm mit eigenen Mitarbeitern
- Spitzen durch Fremdvergabe
 - ✓ Selbstbebauung und Überwachung in Eigenregie → Kontrolle
 - ✓ Einsparungen Instandhaltungskosten
 - ✓ Einsparungen 19% Lohnkosten
 - ✓ Einkaufsvorteile durch Mengenrabatte
 - ✓ Steuerungsinstrument JA

ABER:

- Hohes Risiko bei heutigem Aufbau
- Voraussetzung: gute Planung!

Fazit

Planungsvoraussetzungen

- Wo stehen wir?
- Wo wollen wir hin?
- Wie wollen wir dort hin?

- Wohnungsmarkt
- Wettbewerbssituation
- Fachkräftemarkt
- Portfolio-Analyse → Bestände
- Leerstand

Vorsicht: MOD/SAN-Planung für >10 Jahre
➤ Zukunftssicher und langfristig planen

Fazit

Notwendiges Übel

- Wenig verfügbare Grundstücke
- Lange Wege und Anfahrtszeiten
- Fachkräftemangel / Auftragslage / Wettbewerb
- schwache Nachfrage

Hilfreiches Instrument

- Viele, dauerhafte Grundstücke
- Kurze Wege und Anfahrtszeiten
- Gesunder Altersdurchschnitt der Mitarbeiter + Ausbildung
- Starke Nachfrage
 - Kosteneinsparungen
 - Vorteile nutzen für die Mitglieder

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Ludger Hellkuhl – Vorstandsvorsitzender Wohnungs-Verein Rheine eG