

# Kosten sparen bei der Gebäudeinnenreinigung

Verfasser: Mathias **Hiebel**

<b>Inhaltsübersicht</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Einleitung</b>	28
<b>2. Eigenreinigung oder Fremdreinigung</b>	28
<b>3. Optimierung der Eigenreinigung</b>	29
<b>4. Reduzierung der Reinigungshäufigkeit</b>	30
<b>5. Beispiele aus der Praxis</b>	31
<b>6. Ergebnis und Empfehlung</b>	33

## 1. Einleitung

Mit der Gebäudereinigung haben wir uns in unserem Geschäftsbericht für das Jahr 1998, S. 52 ff., ausführlich beschäftigt. Dort sind unter anderem Hinweise zur Umstellung der Reinigung mit eigenem Personal auf eine Fremdreinigung sowie zur Leistungsausschreibung bei der Fremdreinigung enthalten. Zwischenzeitlich wurden und werden die Reinigungskosten verstärkt auf ihre Wirtschaftlichkeit hin untersucht. Nach Art. 61 Abs. 2 Satz 2 GO bzw. Art. 55 Abs. 2 Satz 2 LKrO sind die Kommunen gehalten, „geeignete Fälle daraufhin zu untersuchen, ob und in welchem Umfang sie durch nichtkommunale Stellen, insbesondere durch private Dritte oder unter Heranziehung Dritter, mindestens ebenso gut erledigt werden können“. Die Gebäudereinigung ist dafür ein geeigneter Fall.

Nachfolgend berichten wir über neuere Erkenntnisse und zeigen weitere Möglichkeiten zu und Begründungen für nachhaltige Einsparungen auf.

Ausdrücklich weisen wir bereits an dieser Stelle darauf hin, daß wir die in den oben genannten Geschäftsberichtsbeitrag 1998 dargestellten Leistungsmaße bei der Eigenreinigung (Abschnitt 4 a.a.O.) so nicht mehr empfehlen. Sie sollten - sofern weiterhin oder wieder mit eigenem Personal gereinigt werden sollte - an die Leistungswerte in der privaten Gebäudereinigung angepaßt werden (Näheres siehe Ziffern 2 und 3).

## 2. Eigenreinigung oder Fremdreinigung

Es ist mittlerweile allgemein bekannt, daß die an ein privates Gebäudereinigungsunternehmen vergebene Reinigung - von seltenen Ausnahmen abgesehen - kostengünstiger ist als die herkömmliche Reinigung mit eigenem Personal. Dies hat im wesentlichen folgende Gründe:

- a) Die Löhne im Gebäudereinigerhandwerk liegen im Mittel um bis zu 35 % unter denen des BMT-G in den Lohngruppen 1 bzw. 1a<sup>1</sup>.
- b) Die Leistungsanforderungen beim privaten Gebäudereinigerhandwerk sind allgemein deutlich höher als im öffentlichen Dienst allgemein üblich.
- c) Wiederholt ist festzustellen, daß die zu reinigenden Flächen und deren Bodenbeschaffenheit nicht bekannt sind. Die Anzahl der Reinigungskräfte und die mit ihnen vereinbarten Arbeitsstunden werden nicht nachvollziehbar festgesetzt; die Angemessenheit wird nicht hinterfragt. Dies führt nicht selten dazu, daß in erheblichem Umfang nicht produktive Leistungen bezahlt werden.
- d) Wird die Reinigung an Private vergeben, entfallen nicht unbedeutende Gemein- und Sachkosten, die bei einer vergleichenden Betrachtung mitunter „vergessen“ werden. So wird für ca. 70 Reinigungskräfte in der Personalstelle eine halbe Kraft benötigt (Arbeitsplatzkosten in VergGr. V c/V b pro Jahr ca. 35.000 €<sup>2</sup>). Hinzu kommt ein zum Teil beachtlicher Organisationsaufwand (bei der gebäudebewirtschaftenden Stelle) für den Arbeitseinsatz der Reinigungskräfte, insbesondere für die Gestellung von Aushilfskräften in Krank-

<sup>1</sup> vgl. auch KGSt-Bericht 1/2001 - Neue Steuerung der Gebäudereinigung

<sup>2</sup> GK 82/2003

heitsfällen, welche im Reinigungsdienst erfahrungsgemäß häufiger auftreten als im Durchschnitt der übrigen Bereiche des öffentlichen Dienstes<sup>3</sup>.

- e) Reinigungsmittel und Reinigungsgeräte müssen bei Eigenreinigung selbst beschafft werden. Gewerbliche Reinigungsunternehmen erzielen insbesondere im Vergleich zu kleineren Verwaltungen wegen der größeren Mengen oft günstigere Einkaufskonditionen und können Reinigungsgeräte wirtschaftlicher einsetzen.

Diesen Vorteilen steht bei der Vergabe der Reinigungsarbeiten an Private ein gewisser Mehraufwand durch wiederholte Ausschreibungen und evtl. Neuvergaben gegenüber.

Eine Kontrolle der Reinigungsergebnisse ist bei eigenem Reinigungspersonal aber ebenso notwendig wie bei Fremdreinigung. Auseinandersetzungen bezüglich der Reinigungsleistungen kann es bei der Eigenreinigung ebenso geben wie bei der Fremdreinigung.

Bei der Vergabe der Reinigung ist ein Trend hin zur Ergebnisorientierung festzustellen. Das bedeutet, daß die Vereinbarung nicht auf Leistungsstunden, sondern auf das Reinigungsergebnis abstellt. Das Problem dabei ist, daß im Gegensatz zu den Kosten die Sauberkeit als Ergebnis der Gebäudereinigung nicht ohne weiteres meßbar ist. Gleichwohl ist die Ergebnisorientierung anstelle der Tätigkeitsorientierung wohl eine interessante Alternative. Allerdings müssen hier Qualitätsmeßsysteme<sup>4</sup> geschaffen werden. Die Definition von Meßgrößen dürfte nicht einfach sein. Am Markt sind hierzu bereits einige Produkte zu finden.

Ein echter, aber wohl auch der einzige relevante Vorteil der Eigenreinigung ist eine gewisse Flexibilität des Arbeitseinsatzes (z.B. nicht planbarer Reinigungseinsatz, Sonderaktionen, Verzicht auf Reinigung von Räumen, die außerplanmäßig nicht benutzt wurden). Bei der Fremdreinigung läuft alles nach den Vorgaben des Leistungsverzeichnisses. Was - auch in geringem Umfang - darüber hinaus gewünscht wird, muß gesondert vergütet werden. Dafür kann allerdings in Grenzen schon bei der Ausschreibung und der Vertragsgestaltung vorgesorgt werden.

Die Glasreinigung (Nr. 2.4 des Geschäftsberichts 1998) sollte, auch aus Gründen des Arbeitsschutzes, generell vergeben werden.

### 3. Optimierung der Eigenreinigung

Möchte eine Kommune auf die eigene Gebäudereinigung dennoch nicht verzichten bzw. sie wieder einführen, muß sie in den meisten Fällen optimiert werden, weil sie sonst unwirtschaftlich ist und im Vergleich zu privaten Anbietern nicht bestehen könnte. Dies sollte den Beteilig-

---

<sup>3</sup> Wir kennen Verwaltungen, die entsprechende Aufzeichnungen führen. Danach liegen die krankheitsbedingten Ausfälle des Reinigungspersonals bei rd. 15 v.H. der Personalkapazität. Damit liegt diese Quote etwa doppelt so hoch wie im Durchschnitt der übrigen Arbeiter im öffentlichen Dienst.

<sup>4</sup> Ein Qualitätsmeßsystem in der Gebäudereinigung wird nach der DIN EN 13549 wie folgt definiert: „Ein Qualitätsmeßsystem ist ein Prüfsystem, das überwacht, ob die Dienstleistungen, die zwischen zwei Parteien definiert und vereinbart wurden, das Qualitätsniveau erfüllen, das nach Anforderungen, die implizit oder explizit in der Vereinbarung ausgedrückt werden, vorgesehen ist.“  
Näheres zur Qualitätsmessung in der kommunalen Gebäudereinigung kann dem KGSt-Bericht Nr. 9/2003 entnommen werden.

ten auch vermittelt werden. Folgende Maßnahmen können zur Optimierung (bei größeren Kommunen<sup>5</sup>) beitragen:

- a) Der Reinigungsdienst für alle Objekte einer Kommune wird an **einer** Stelle, am besten - soweit vorhanden - in einem zentralen Gebäudemanagement zusammengefaßt. Insellösungen, wonach beispielsweise das Schulverwaltungsamt für die Reinigung der Schulen, das Liegenschaftsamt für die Reinigung der Verwaltungsgebäude, das Kulturamt für die Reinigung der Museen und Theater und das Fremdenverkehrsamt für die Reinigung der Fremdenverkehrseinrichtungen oder das Hauptamt für die Reinigung mit eigenem Personal und das Liegenschaftsamt für die Fremdreinigung zuständig sind, sind unwirtschaftlich.
- b) Das Reinigungspersonal wird nicht mehr nur einem bestimmten Gebäude und dort bestimmten Räumen zugeordnet. Es wird vielmehr nach Bedarf und flexibel in allen zu reinigenden Bereichen eingesetzt.
- c) Dem Reinigungsdienst sollte ein ausgebildeter Reinigungsmeister vorstehen, was jedoch erst ab einer gewissen Größe des Reinigungsdienstes sinnvoll ist.
- d) Die Reinigungskräfte sollten durch Fachkräfte etwa der Reinigungsmittelhersteller und der Reinigungsgerätehersteller geschult werden.
- e) Die Leistungsanforderungen müssen (sukzessive und in einem überschaubaren Zeitraum) an die der privaten Gebäudereiniger herangeführt werden.
- f) Die eigene Gebäudereinigung muß nach der Optimierung mit den Angeboten Privater nachhaltig und erfolgreich mithalten können.

Wird das Ziel der Optimierung nach einer gewissen Umstellungsphase nicht erreicht, ist zu überlegen, die Reinigung mit eigenem Personal aufzugeben. Es ist nämlich nicht vermittelbar, daß die Gebäudereinigung mit Personal durchgeführt wird, das

- einen vergleichsweise sicheren Arbeitsplatz hat,
- mehr verdient als in der Privatwirtschaft und
- dafür weniger arbeiten muß.

#### **4. Reduzierung der Reinigungshäufigkeit**

Wesentlicher Kostenfaktor bei der Gebäudereinigung - egal ob mit eigenem Personal oder durch Fremdfirmen gereinigt wird - ist die Reinigungshäufigkeit. Neben den Flächen, die aufgrund der starken Inanspruchnahme täglich zu reinigen sind (Verkehrsflächen, Toiletten, Werkräume), können z.B. Klassenzimmer<sup>6</sup> im zweitägigen Turnus (erste Woche Montag, Mittwoch,

---

<sup>5</sup> Bei kleineren Kommunen ist das Optimierungspotential hier geringer.

<sup>6</sup> Der Vollständigkeit halber verweisen wir auf die gemeinsame Bekanntmachung der Bayer. Staatsministerien für Gesundheit, Ernährung und Verbraucherschutz und für Unterricht und Kultus vom 16.07.2002 (KWMBI I Nr. 17). Dort ist in der Anlage zur Bekanntmachung ein Muster-Reinigungs- und Desinfektionsplan in Schulen veröffentlicht, nach dem unter anderem Klassenzimmer täglich zu reinigen sind. Dieser Hygieneplan hat jedoch nach einer Aussage des Staatsministeriums für Unterricht und Kultus **keine** rechtsverbindliche Qualität. Er dient lediglich als Anhaltspunkt.

Freitag, zweite Woche Dienstag und Donnerstag) oder gar nur zweimal wöchentlich und Büroräume nur zweimal oder gar nur einmal wöchentlich gereinigt werden.

Die immer noch anzutreffende tägliche Reinigung (fast) aller Räume ist (ebenso wie in den allermeisten Fällen die Reinigung mit eigenem Personal) unwirtschaftlich. Sie sollte nicht weitergeführt werden.

Die Häufigkeit der Glasreinigung ist ebenfalls zu hinterfragen. Auf eine monatliche Reinigung, wie sie noch anzutreffen ist, sollte zu Gunsten (erheblich) längerer Reinigungsintervalle verzichtet werden.

Schließlich wäre bei der Schulgebäudereinigung darauf zu achten, daß mit Ausnahme einer Grundreinigung während der Ferienzeiten in der Regel keine Arbeit anfällt. Die hieraus zu ziehenden Konsequenzen können der Ziffer 6.1 unseres Geschäftsberichts 1998 entnommen werden.

## **5. Beispiele aus der Praxis**

### a) Vereinfachte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Wir haben in einer Kommune folgende Vergleichsberechnung erstellt:

Ein Arbeiter in Lohngruppe 1 a kostet pro Stunde 21,21 €<sup>7</sup> Hinzu kommen - angenommen - 5 % für Reinigungsmittel und 20 % für Verwaltungsgemeinkosten = 26,51 €. Ein privater Gebäudereiniger verlangt für eine Stunde 16,00 € plus 16 % Mehrwertsteuer = 18,56 € und ist somit um 7,95 € oder 30 % günstiger. Bei den Gesamtkosten einer Eigenreinigung von jährlich rd. 700.000 € ergäbe sich ein Einsparpotential von 210.000 € jährlich.

---

<sup>7</sup> GK 82/2003 Ziffer 4

b) Vergleich von Leistungsanforderungen

In einer Kommune konnten wir folgenden Vergleich anstellen:

Raumkategorie	kommunale Leistungsanforderung pro Stunde	Leistungsanforderung privater Gebäudereiniger pro Stunde
Klassen-, Gruppen-, Neben- und Fachräume	170 m <sup>2</sup>	210 - 280 m <sup>2</sup>
Lehrmittelräume, Bibliothek	170 m <sup>2</sup>	200 - 280 m <sup>2</sup>
Verwaltungsräume	150 m <sup>2</sup>	200 - 240 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	300 m <sup>2</sup>	380 - 450 m <sup>2</sup>
Sanitärbereiche, Umkleiden, Teeküche	80 m <sup>2</sup>	90 - 130 m <sup>2</sup>
Treppen, Treppenhäuser	130 m <sup>2</sup>	180 - 200 m <sup>2</sup>
Archive, Mehrzweckräume	170 m <sup>2</sup>	210 - 280 m <sup>2</sup>
Betriebsräume, Putzkammern etc.	170 m <sup>2</sup>	240 - 280 m <sup>2</sup>

c) Vergleich zwischen zwei ähnlichen Gebäuden

In einer Kommune haben wir zwei Förderschulen mit in etwa gleich großen Reinigungsflächen angetroffen. Sie sind von der Struktur her gleich. Die Schule A wurde durch eigenes Personal gereinigt. Die Reinigung in der Schule B war vergeben. Nach den Ergebnissen der Jahresrechnung sind folgende Reinigungskosten entstanden (gerundet):

Bezeichnung	Schule A	Schule B
Arbeiterlöhne	50.800,00 €	0,00 €
Zusatzversorgungskasse Arbeiter	4.200,00 €	0,00 €
Sozialversicherung Arbeiter	10.900,00 €	0,00 €
Reinigungsmittel	3.500,00 €	700,00 €
Vergütung an Reinigungsunternehmer	0,00 €	23.500,00 €
<b>gesamt</b>	<b>69.400,00 €</b>	<b>24.200,00 €</b>
Fläche in m <sup>2</sup>	3.450	3.350
Kosten je m <sup>2</sup>	20,12 €	7,22 €

Der ganz erhebliche Unterschied angesichts vergleichbarer Reinigungsflächen und Benutzerintensität erklärt sich aus folgenden, oben näher beschriebenen Gründen:

Die Schule A wurde mit eigenem Personal täglich gereinigt. Die Reinigung in der Schule B war vergeben; gereinigt wurde weitgehend im Zwei-Tages-Turnus.

## 6. Ergebnis und Empfehlung

Nach Art. 61 Abs. 2 Satz 2 GO bzw. Art. 55 Abs. 2 Satz 2 LKrO ist zu untersuchen, ob Aufgaben von Privaten nicht ebenso gut erledigt werden können. Ist dies der Fall und werden die Leistungen von Privatfirmen wirtschaftlicher erbracht, ist eine Umstellung auf Fremdreinigung geboten. Die Reinigungshäufigkeit sollte kritisch hinterfragt und wenn möglich reduziert werden.

Wir haben in unseren Prüfungen und Beratungen immer wieder festgestellt, daß viele Kommunen zu viel Geld für die Gebäudereinigung ausgeben. Dabei ist es gerade hier nicht allzu schwer, ein beachtliches und vor allem nachhaltiges Einsparpotential zu realisieren. Dieser Beitrag hat Maßnahmen aufgezeigt, um dem genannten Ziel näherzukommen. Dabei wissen wir, daß es im Ermessen der einzelnen Kommune liegt, wie sie ihre Reinigung organisiert. Andererseits sollte aber bedacht werden, daß Klagen über die dramatische finanzielle Situation wenig glaubhaft sind, wenn offensichtliche Einsparpotentiale nicht genutzt werden. Dies gilt umso mehr, wenn Kommunen beachtliche und realisierbare Möglichkeiten zur Kosteneinsparung kennen und gleichwohl die Reinigung mit eigenem Personal fortführen.

Im übrigen hält auch der Freistaat Bayern die private Gebäudereinigung für die kostengünstigste Variante (Ziffer 6.6.3 der Haushaltsvollzugsrichtlinien 2003/2004 vom 19.12.2002 - StAnz Nr. 2/2003).

Bei der Umstellung von der Reinigung mit eigenem Personal auf Fremdreinigung wird häufig auf die natürliche Fluktuation gesetzt. Auf diesem sicher sozialverträglichen Weg dauert es allerdings meist sehr lange, bis mit nennenswerten Einsparerfolgen gerechnet werden kann. Daher sollten die Kommunen angesichts ihrer teilweise dramatischen Haushaltslage auch andere Möglichkeiten ins Auge fassen. In erster Linie sollten sie versuchen, den privaten Gebäudereiniger zu veranlassen, das Reinigungspersonal zu übernehmen. Gelingt dies nicht und können die Mitarbeiter auch nicht anderweitig beschäftigt werden, müßten betriebsbedingte Kündigungen in Erwägung gezogen werden (vgl. hierzu Abschnitt 8 unseres Geschäftsberichtsbeitrags 1998).

Die Befürworter der Reinigung mit eigenem Personal argumentieren (noch immer) gerne mit dem (behaupteten) größeren Reinigungserfolg. Abgesehen davon, daß auch die Leistungen des eigenen Reinigungspersonals durchaus unterschiedlich sind, kann die Reinigungsqualität der Privaten dadurch sichergestellt werden, daß deren Reinigungsergebnisse konsequent kontrolliert werden und mit dem Gebäudereinigungsunternehmen vertraglich vereinbart wird, daß unter bestimmten Voraussetzungen wegen Schlechtleistung fristlos gekündigt werden kann.

Das Argument, man könne keine betriebsfremden Personen ins Büro lassen, weil hier sensible Vorgänge auf dem Schreibtisch lägen, sollte nicht akzeptiert werden. Vielmehr wäre sicherzustellen, daß sensible Vorgänge weggesperrt werden. Auch möchten manche auf gewohnte An-

nehmlichkeiten, die mit der Beschäftigung eigenen Reinigungspersonals verbunden sind, wie Blumengießen, Geschirrspülen, kleinere Besorgungen machen usw., nicht verzichten. Diese „Dienstleistungen“ gehören nicht zum Reinigungsdienst.