

# Einsparungspotenziale in der Gebäudereinigung

**Nicht erst seit der Finanz- und Wirtschaftskrise müssen Unternehmen und soziale Einrichtungen Kosten sparen. Nicht selten kommt die Idee, bei solch „unwichtigen“ Dingen wie der Gebäudereinigung zu sparen. Aber welche Einsparpotenziale gibt es in der Gebäudereinigung wirklich?**

Die Kosten für eine Fremdreinigung errechnen sich in vielen Fällen durch Multiplikation folgender Faktoren:

- Reinigungsfläche in m<sup>2</sup>
- Stundenleistung als m<sup>2</sup> gereinigte Fläche pro Arbeitsstunde der Reinigungskraft
- Stundenverrechnungssatz in Euro pro Reinigungsstunde
- Monatsfaktor als Anzahl der Reinigungstage pro Monat.

## Reinigungsfläche

Die Reinigungsfläche ist durch das Reinigungsobjekt vorgegeben. Allerdings sind die in den Leistungsverzeichnissen ausgewiesenen Flächen nicht immer identisch mit der tatsächlich zu reinigenden Fläche. Wände, Raumteiler und fest eingebaute Schränke reduzieren in vielen Fällen die zu reinigende Bodenfläche erheblich.

Beispiel: In einem 20 m<sup>2</sup> großen Raum befindet sich ein Einbauschränk, der 2,50 m breit und 60 cm tief ist. Somit ist eine Fläche von 4 m<sup>2</sup> nicht zu reinigen. Das Einsparpotenzial beträgt bei diesem Beispiel 20 Prozent.

## Stundenleistung

Die Stundenleistung ist von vielen Faktoren des Gebäudes und der Reinigung abhängig (zum Beispiel Verschmutzungsgrad, Möblierung, Materialien, Reinigungsverfahren) und deshalb schwer zu bestimmen. Für die Kalkulation werden üblicherweise folgende Kennzahlen bzw. Methoden eingesetzt:

- Schätzwerte in der Literatur
- eigene Schätzung
- eigene Zeitstudien
- Berechnungen mit einer Reinigungskalkulationssoftware.

Schätzwerte in der Literatur werden immer wieder zitiert, aber eigentlich nicht aktualisiert. Das beste Beispiel dafür ist das Hamburger Modell, das in der 70er Jahren

von den Gesundheitsbehörden der Hansestadt Hamburg entwickelt wurde und auch heute noch zitiert wird. Selbstverständlich haben solche Zahlen (zum Beispiel 65 m<sup>2</sup>/h für ein Patientenzimmer) aber keinen Aussagewert mehr für die Kalkulation von Reinigungsaufgaben im Jahr 2009, denn moderne, wasserarme Reinigungsverfahren erhöhen die Reinigungsgeschwindigkeit erheblich. Deshalb führen die meisten Reinigungsunternehmen eigene Schätzungen für die Quadratmeterleistung pro Stunde durch und halten diese Schätzwerte als Interna geheim. Eine aufwändige Methode zur Bestimmung der Stundenleistung ist die Durchführung einer eigenen Zeitstudie. Hierzu misst man die Zeit für eine definierte Reinigungsaufgabe, beispielsweise ein Bewohnerzimmer, wiederholt diese Messung an verschiedenen Zimmern und mit verschiedenen Reinigungskräften und bildet aus den Messungen einen Mittelwert. Diese Leistung rechnet man auf eine Stundenleistung je Quadratmeter um und kann diese Kennzahl nun auf ähnliche Räume im Gebäude übertragen. Sehr aufwändig, aber auch sehr detailliert ist die Berechnung mit einer Reinigungs-Kalkulationssoftware (zum Beispiel CleanNet). In einer solchen Software sind Zeitstandards für definierte Boden- und Möbelpaketete bei definierter Verschmutzung und Möblierung hinterlegt. Der Nutzer setzt sich dabei baukastenartig die einzelnen Reinigungsaufgaben zusammen und erhält am Ende einen sehr genau kalkulierten Zeitbedarf. Durch Umrechnung kann dieser auch in eine Quadratmeterleistung je Arbeitsstunde umgerechnet werden.

## Stundenverrechnungssätze

Grundlage für die Bestimmung des Stundenverrechnungssatzes ist der entsprechende Tariflohn. Im Gebäudereinigerhandwerk inländischer und (sofern in Deutschland gereinigt wird) ausländischer



*Die Feiertagsregelung wird in der Fachliteratur bislang kaum beachtet, obwohl sich auch hier erhebliche Einsparungspotenziale ergeben können*

Unternehmen ist der Tariflohn des Gebäudereinigerhandwerks bindend. Hinzu kommen Lohnnebenkosten, Gemeinkostenanteile und Umsatzsteuer. Bei den Gemeinkostenanteilen (beispielsweise für Reinigungsgeräte, Reinigungsmittel, Fuhrpark, Objektleitung, Overhead) besteht hier Ermessensspielraum: für hochtechnisierte Reinigungsaufgaben muss mehr kalkuliert werden als für überwiegende Handarbeit. Wenn ein Reinigungsunternehmen beispielsweise Stundenverrechnungssätze anbietet, die nur 25 Prozent über dem Tariflohn des Gebäudereinigerhandwerks liegen, liegt der Verdacht nahe, dass die Reinigungskräfte untertariflich bezahlt wer-

den. Von solchen Angeboten ist Abstand zu nehmen.

### Monatsfaktoren

Die Monatsfaktoren ergeben sich aus

- der Anzahl der Reinigungen pro Woche und
- der Feiertagsregelung.

Die Anzahl der Reinigungen pro Woche ist im Wesentlichen durch die Raumnutzung vorgegeben. Beispielsweise müssen Toiletten in der Regel an jedem Nutzungstag gereinigt werden, also in Krankenhäusern siebenmal wöchentlich und in Bürogebäuden oder Schulen fünfmal wöchentlich. In Büros muss beispielsweise nur ein- oder zweimal wöchentlich gereinigt werden. Durch eine Variation des Reinigungszyklus ergibt sich natürlich das größte Einsparungspotenzial.

Die Feiertagsregelung wird in der Fachliteratur bislang kaum beachtet, obwohl sich auch hier erhebliche Einsparungspotentiale ergeben können. Es sind drei Fälle zu unterscheiden.

- Fall a: Die Reinigung muss an Feiertagen genauso erbracht werden wie an Werktagen, weil das Gebäude an diesen Tagen auch genutzt wird (zum Beispiel Krankenhaus). In diesem Fall gibt es keine Einsparpotenziale.
- Fall b: Die Reinigung kann an einem Feiertag entfallen, weil das Gebäude an diesem Tag nicht genutzt wird (zum Beispiel Bürogebäude oder Schule). Diese Reinigungen dürfen dann auch nicht berechnet werden.
- Fall c: Die Reinigung muss nicht am Feiertag stattfinden, muss aber vor- oder nachgeholt werden. Das ist zumeist bei einer Reinigung der Fall, die nur einmal wöchentlich stattfindet.

Dies wird am Beispiel einer wöchentlichen Reinigung an einem Freitag erläutert. Das Jahr 2009 hat 52 Freitage. In Sachsen-Anhalt fallen in 2009 drei Feiertage auf einen Freitag. Das sind 6 Prozent aller Freitage. Im Fall b ergibt sich hier ein Einsparpotenzial von 6 Prozent, wenn die nicht erfolgte Reinigung in der Kalkulation berücksichtigt wird.

### Fazit

Gebäudereinigungsunternehmen sollten nur für die Leistungen bezahlt werden, die sie tatsächlich erbringen. Faire Einsparpotenziale liegen in der Transparenz der zu erbringenden Leistung. Kostensparnis muss also nicht immer zu Lasten der Mitarbeiter und deren Vergütung gehen.

■  
 PROF. DR. MARGOT STEINEL,  
 HOCHSCHULE ANHALT (FH)



**WIR REDUZIEREN ES LIEBER  
 AUF DAS WESENTLICHE.  
 MÖCHTEN SIE WISSEN, WIE SIE MIT UNSEREN  
 MÜLLPRESSEN BIS ZU 70 % ABFALLVOLUMEN  
 UND GLEICHZEITIG ENTSORGUNGSKOSTEN  
 SPAREN KÖNNEN? DANN RUFEN SIE UNS  
 AN UNTER 05403 793533 ODER BESUCHEN  
 SIE UNS IM INTERNET: WWW.AGU-DIREKT.DE**