FIGR
Forschungs- und Prüfinstitut für Facility Management GmbH

Chancen und Risiken der Eigenreinigung im Vergleich zur Fremdvergabe der Reinigungsleistungen

Stadt Balingen

Referent: Steffen Ullbrich

Staatlich geprüfter Reinigungs- und Hygienetechniker
Gebäudereinigermeister

FIGR
Forschungs- und Prüfinstitut für Facility Management GmbH

Ziel der Reinigung

- Werterhaltung
- Optik
- Hygiene
- Funktionstüchtigkeit

FIGR
Forschungs- und Prüfinstitut für Facility Management GmbH

Aspekte bei der Reinigung

Fremdvergabe oder Eigenreinigung?

- Reinigungskosten
- Personalbeschaffung
- Organisation der Reinigung
- Anschaffung und Einsatz der Reinigungstechnik (Maschinen, Geräte etc.)
- Höhe der Leistungswerte / Richtleistungen
- Qualitätssicherung
- Schulung und Einweisung der Reinigungskräfte
- Betreuung und Einweisung der Reinigungskräfte
- Arbeitssicherheit / Haftung…
- Einkauf
- Aufwand für Ausschreibung
- Personalführung
- Sozialer Aspekt und Image

FIGR
Forschungs- und Prüfinstitut für Facility Management GmbH

Vor- und Nachteile

Aspekt	Eigenreinigung (ER)	Fremdreinigung (FR)
Personalbeschaffung	**Hoher Aufwand, derzeit schwieriger Personalmarkt**	**Vorteile durch Netzwerk, aber gleicher Personalmarkt**
Organisationsstruktur	**Struktur muss neu geschaffen werden, hoher Personalaufwand, Schaffung mehrerer Personalstellen notwendig**	**Strukturen vorhanden**
Höhe der Leistungswerte / Richtleistungen	**bei Bestand ca. 10-15 % höher, bei Neueinstellung kein Unterschied**	**Maximierung angestrebt**
Reinigungsqualität	**bei ausreichender Betreuung nd Schulung möglich**	**bei guter Überwachung möglich**

FIGR
Forschungs- und Prüfinstitut für Facility Management GmbH

Vor- und Nachteile

Aspekt	Eigenreinigung (ER)	Fremdreinigung (FR)
Qualitätssicherung	**Aufwand / Manpower, Schulung**	**gewisser Aufwand für AG**
Schulung und Einweisung der Reinigungskräfte	**großer Zeit- und Personalaufwand, Qualifizierung notwendig**	**i.d. R. durch Firmenstruktur abgedeckt**
Betreuung und Einweisung der Reinigungskräfte	**großer Zeit- und Personalaufwand**	**i.d. R. durch Firmenstruktur abgedeckt**
Anschaffung und Einsatz der Reinigungstechnik (Maschinen, Geräte etc.)	**hohe Kosten (Neuanschaffung ca. 800 – 1000 Euro pro MA)**	**Kostenverteilung im SVS**

FIGR
Forschungs- und Prüfinstitut für Facility Management GmbH

Vor- und Nachteile

Aspekt	Eigenreinigung (ER)	Fremdreinigung (FR)
Arbeitssicherheit / Haftung	**großer Zeit- und Personalaufwand**	**abgedeckt**
Einkauf	**Aufwand überschaubar**	**i.d. R. durch Firmenstruktur abgedeckt**
Aufwand für Ausschreibung	**entfällt**	**vorhanden, alle 4-5 Jahre neue Auschreibung**
Personalführung	**direkte Weisungsbefugnis**	**Weisung nur über Führungs-personal (Vorarbeiter/in, Objektleiter/in möglich)**

FIGR
Forschungs- und Prüfinstitut für Facility Management GmbH

Vor- und Nachteile

Aspekt	Eigenreinigung (ER)	Fremdreinigung (FR)
Arbeitsverhältnisse	**i.d.R. unbefristet**	**Trend zur unbefristeten Festeinstellung, aber auch noch geringfügig Beschäftigte**
Kosten	**hohe Anfangskosten zur Einführung**	**Verteilung über Stundenverrechnungssatz**
Zeitschiene für Einführung	**lange Zeit für Umsetzung durch Neuschaffung von Strukturen - mindest. 2-3 Jahre**	**sofort möglich**

FIGR
Forschungs- und Prüfinstitut für Facility Management GmbH

Vor- und Nachteile

Aspekt	Eigenreinigung (ER)	Fremdreinigung (FR)
Sozialer Aspekt und Image	**oft höher angesiedelt**	**oft schlechtes Image, aber auch oft subjektive Betrachtung**
Mitarbeiterzufriedenheit	**oftmals vorhanden, aber u.U. zu Lasten der Kosten, geringe Fluktuation**	**gesamte Bandbreite vorhanden**
Identifikation zur Tätigkeit	**oftmals sehr groß**	**naturgemäss weniger vorhanden**
größte Risiken	**bei Umstellung Bindung an das Personal für sehr lange Zeit (i.d.R. mindestens 15-20 Jahre), Prozess der Umstellung nicht ohne weiteres umkehrbar, wenig Handhabe bei nicht motiviertem Personal oder hohem Krankenstand**	**Risiko überschaubar, weil bei Nichterfolg Firma jederzeit kündbar, Firma trägt wirtschaftliches Risiko**

FIGR
Forschungs- und Prüfinstitut für Facility Management GmbH

Vor- und Nachteile

Aspekt	Eigenreinigung (ER)	Fremdreinigung (FR)
Einhaltung von Sozialstandards	**gesichert**	**gesetzliche Vorgaben durch Arbeitnehmerentsendegesetz, Kontrolle durch vertragliche Vereinbarungen möglich, aber Achtung: Werkvertrag, bei Nichteinhaltung Kündigung möglich, ggf. auch Schadensersatzforderungen**
Empfehlung	**ER bei sensiblen, kleinen und räumlich weit entfernten Objekten sinnvoll.**	**FR bei großen und kostenträchtigen Objekten sinnvoll, sofern die Vergabe durch eine gute Ausschreibung mit Auswahl von seriösen und leistungsfähigen Firmen zu angemessenen Preisen erfolgt.**

FIGR
Forschungs- und Prüfinstitut für Facility Management GmbH

Kostenvergleich Eigen- oder Fremdreinigung

Beispiel einer produktiven Arbeitsstunde einer Reinigungskraft im öffentlichen Dienst
Entgelttabelle nach TVöD (ab 01.03.2018):

Entgeltgruppe 2, Stufe 2 (1-3 Jahre)
Entgeltgruppe 1, Stufe 2 (1-3 Jahre)

Bruttogehalt / Monat	2.234,74 € (1.827,17 €)
Stunden / Woche	39 h
Stunden / Monat	169,57 h (= 4,348 × 39)
Lohn / Stunde	13,18 € (10,77 €)
Jährliche Personalkosten:	
Bruttolohn	26.816,88 € (21.926,04 €)
+ Lohnfolgekosten, soz. Zuwendungen (ca. 60 %)	16.090,13 € (13.155,62 €)
= Gesamt	**42.907,01 €** (**35.081,66 €**)

FIGR
Forschungs- und Prüfinstitut für Facility Management GmbH

Kostenvergleich Eigen- oder Fremdreinigung

Produktive Arbeitstage im Jahr	ca. **200 Tage**
Stunden / Woche	39 h
Stunden / Tag	**7,8 h**

200 produktive Tage im Jahr multipliziert mit **7,8 h Stunden / Tag** ergeben **1.560 produktive Arbeitsstunden im Jahr**.

Nicht berücksichtigt wurden an dieser Stelle die unproduktiven Zeiten, z.B. für Störungen im Betrieb, Arbeitsvorbereitungsgespräche, Geräte- und Maschinenpflege, Aufräumarbeiten etc., die sich auf ca. 10 % der jährlichen produktiven Arbeitsstunden belaufen.

Kosten einer produktiven Arbeitsstunde:

42.907,01 € / 1.560 h/Jahr = 27,50 €/h (Entgeltgruppe 2, Stufe 2)

35.081,66 € / 1.560 h/Jahr = 22,49 €/h (Entgeltgruppe 1, Stufe 2)

FIGR
Forschungs- und Prüfinstitut für Facility Management GmbH

Kostenvergleich Eigen- und Fremdreinigung

Ausgehend von diesem Rechenbeispiel, ergeben sich je Reinigungsstunde

Entgeltgruppe 2, Stufe 2

Personalkosten (PK)	27,50 €/h
+ 10 % Sachkosten (derzeitiger Stand und auch Erfahrungswert)	2,75 €/h
+ 15 % Verwaltung von Personalkosten (hier ist die Personalverwaltung gemeint, die Erfahrungssätze liegen zwischen 12 und 18%, die bisherigen Verwaltungskosten des Sachgebiets-leiters Gebäudereinigung sind nicht berücksichtigt)	4,12 €/h
= Angebotspreis (Brutto für 1 h)	**34,37** €/h

FIGR
Forschungs- und Prüfinstitut für Facility Management GmbH

Kostenvergleich Eigen- und Fremdreinigung

Ausgehend von diesem Rechenbeispiel, ergeben sich je Reinigungsstunde

Entgeltgruppe 1, Stufe 2

Personalkosten (PK)	22,49 €/h
+ 10 % Sachkosten (derzeitiger Stand und auch Erfahrungswert)	2,25 €/h
+ 15 % Verwaltung von Personalkosten (hier ist die Personalverwaltung gemeint, die Erfahrungssätze liegen zwischen 12 und 18%, die bisherigen Verwaltungskosten des Sachgebiets-leiters Gebäudereinigung sind nicht berücksichtigt)	3,37 €/h
= Angebotspreis (Brutto für 1 h)	**28,11 €/h**

FIGR
Forschungs- und Prüfinstitut für Facility Management GmbH

Kostenvergleich Eigen- und Fremdreinigung

Derzeitiger Vergleich für eine Reinigungskraft im Gebäudereiniger-Handwerk (Lohngruppe 1) in Westdeutschland

(Stand: Januar 2018)

Tariflohn		10,30 €/h
+	100 % Unternehmerzuschlag	10,30 €/h
	(diesen Zuschlag verrechnen derzeit seriöse Anbieter)	
=	Stundenverrechnungssatz	20,60 €/h
+	19 % MwSt.	3,91 €/h
=	**Angebotspreis (Brutto für 1 h)**	**24,51 €/h**

FIGR
Forschungs- und Prüfinstitut für Facility Management GmbH

Kostenvergleich Eigen- und Fremdreinigung

Reinigungsstunde Eigenreinigung (Entgeltgruppe 2, Stufe 2)	34,37 €/h
Reinigungsstunde Eigenreinigung (Entgeltgruppe 1, Stufe 2)	28,11 €/h
Reinigungsstunde Fremdreinigung (Lohngruppe 1)	24,51 €/h

Hier wird deutlich, dass aufgrund der höheren Tariflöhne im öffentlichen Dienst der Stundenverrechnungssatz für die Eigenreinigung höher liegt als bei der Fremdreinigung.

FIGR
Forschungs- und Prüfinstitut für Facility Management GmbH

Fazit

- Es gibt für die Eigen- und Fremdreinigung sowohl Vor- und Nachteile.
- Die Eigenreinigung ist nicht kostengünstiger als die Fremdreinigung zu realisieren. Die Kostendifferenz ist jedoch durch Umstellung des TVöD geringer geworden.
- Bei Umstellung auf Eigenreinigung müssen nicht unerhebliche Personal- und Finanzressourcen bereitgestellt werden.
- Die Betreuung der Fremdreinigung erfordert ebenfalls einen gewissen Personalaufwand für Überwachung und Kontrolle
- Die Umstellung auf die Eigenreinigung benötigt einen relativ langen Zeitvorlauf.
- Eine vollständige Umstellung auf Eigenreinigung ist nicht ohne weiteres umkehrbar.
- In der Vergangenheit hat sich die Mischung von Eigen- und Fremdreinigung bewährt.
- Die Umstellung auf die Eigenreinigung bleibt zu einem gewissen Teil eine „politische“ Entscheidung.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.