



OPTIMIERUNG Gebäudereinigungskosten Stadt Schwelm


TRUST & COMPETENCE
Die Kostenmanager. Experten für Erfolg

Ausgangssituation

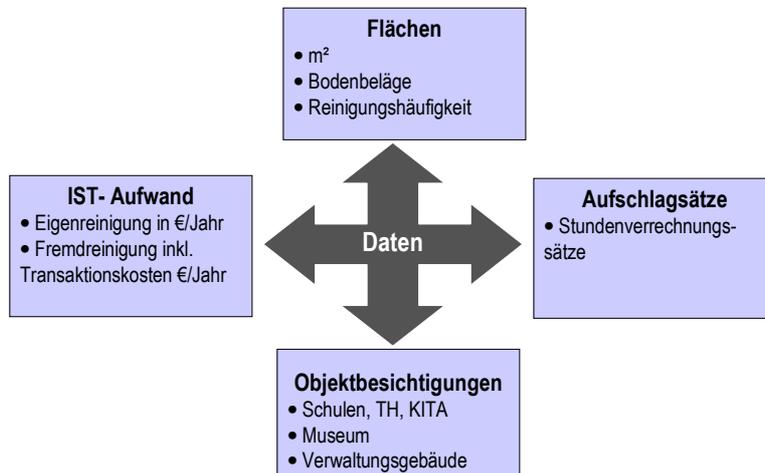
»Ausgangssituation

Auftrag vom 21.07.2011 Modul 1

- Analyse der Ist-Situation
- Festlegung der Kalkulationskriterien
- Kalkulation der Objekte lt. Objektliste

Ziel: Optimierungspotenziale durch Kalkulation mit Marktdaten bei Eigen- und Fremdreinigung für 28 Immobilien der Stadt Schwelm aufzeigen.

Basisdaten



IST- Situation

- 28 Objekte; 55.952,04 m²; 918.555,37 €/Jahr = 16,42 €/m²/Jahr (Basis 2010)
- Mix aus Eigen- und Fremdreinigung
- objektverantwortliche Hausmeister
- Koordinierungsstelle im Fachbereich 2 (Immobilienmanagement)
- unzureichende Datengrundlagen
- kein Qualitätsmanagementsystem, allg. LV

Benchmark Unterhaltsreinigung (T&C Projekte)

	€/m ² /Jahr Fremdreinigung	€/m ² /Jahr Eigenreinigung
Minimum	6,00	13,58
Maximum	18,70	31,50
Mittelwert	10,30	23,54

Stadt Schwelm: 16,42 €/m²/Jahr

» Benchmark

Kalkulationskriterien

- Reinigungshäufigkeit (Werte der Stadt wurden nicht verändert)
- m² pro Stunde-Leistung (Marktdurchschnittswerte verwendet)
- Objektgröße (lt. aktuellem Aufmaß der Stadt)
- Stundenverrechnungssatz (Intern: 20,14 €, Extern: 18,90 € (ohne Transaktionskosten))
- Grundreinigung in Kindergärten und Schulen berücksichtigt

» Kalkulations-
kriterien

Optimierungslösungen

1. Kostensituation bei Vergabe folgender 5 Objekte an externe Gebäudereinigungsunternehmen: GS + TH Westfalendamm, Verwaltungsgebäude 2, Märkisches Gymnasium + TH (Variante 1)
2. Kostensituation bei Vergabe folgender 4 Objekte an externe Gebäudereinigungsunternehmen: TH Möllenkotten, GS + TH Westfalendamm, FW Lindenhausen (Variante 2)
3. Kostensituation bei Reinigung aller Objekte durch Reinigungskräfte der Stadt Schwelm (Variante 3)

» Optimierungslösungen

Variante 1: Ursprünglicher Mix Eigen- und Fremdreinigung (Anlage 4)

- Ausschreibung 5 ausgewählter Immobilien für Fremdreinigung
- Optimierung der Eigenreinigung

Ergebnis

Kostensparnis	162.878,11 €
-Reduzierung wegen Überkapazitäten (2.361,45 h):	47.559,63 €
-Reduzierung wegen Nichtnutzung	
Optimierungspotenzial (Überkapazitäten 4.320,45 h):	87.013,83 €
Realistische Kostensparnis:	28.304,65 €

Die Überkapazitäten der Eigenreinigung in Höhe von 2.361,45 h/Jahr ergeben sich dadurch, weil auf der einen Seite 9.080,19 h/Jahr bisher in Eigenreinigung befindliche Objekte durch die Fremdreinigung neu übernommen werden und auf der anderen Seite 6.718,74 h/Jahr neu durch die Eigenreinigung abgedeckt werden müssen, die vorher durch externe Firmen gereinigt wurden. ($9.080,19 - 6.718,74 = 2.361,45 \times 20,14 \text{ €/h} = 47.559,63 \text{ €}$)

Durch die Optimierung der Eigenreinigung werden zusätzlich 4.320,45 h/Jahr eingespart ($4.320,45 \text{ h} \times 20,14 \text{ €/h} = 87.013,83 \text{ €/Jahr}$). Diese Einsparungen können nicht realisiert werden, weil diese zusätzlichen Kapazitäten wegen der ohnehin vorhandenen Überkapazitäten nicht genutzt werden können.

Fazit: Dieser Mix ist nicht zu empfehlen, weil Überkapazitäten nicht genutzt werden können.

» Variante 1

Variante 2: optimierter Mix Eigen- und Fremdreinigung (Anlage 2)

- Ausschreibung 4 ausgewählter Immobilien für Fremdreinigung
- Optimierung der Eigenreinigung

Ergebnis

Realistische Kostenersparnis: 153.037,50 €

Der Unterschied zur Variante 1 besteht darin, dass ausschließlich Objekte der Fremdreinigung zur Ausschreibung gelangen, die dann direkt wirksame Einsparungen der Stadt Schwelm bringen.

Die durch die Optimierungen der Eigenreinigung geschaffenen „Überkapazitäten“ werden in Objekten mit bisheriger Fremdreinigung eingesetzt.

Fazit: Dieser Mix aus Eigen- und Fremdreinigung ist zu empfehlen, weil in der Eigenreinigung keine Überkapazitäten entstehen und damit die Einsparungen zu 100 % finanziell wirksam werden.

» Variante 2

Variante 3: 100 % Eigenreinigung (Anlage 1)

- Keine Fremdvergabe
- 100 % Optimierung aller Objekte

Ergebnis

Realistische Kostenersparnis: 150.592,99 €

In der Mehrzahl der Objekte können die Reinigungsaufwendungen reduziert werden. Auf der einen Seite werden für die bisher in der Fremdreinigung befindlichen Objekte trotz Optimierung noch 8.432,10 h pro Jahr benötigt. Auf der anderen Seite entstehen durch die Optimierung der Eigenreinigung 5.889,61 h/Jahr freie Kapazitäten zur Übernahme der Fremdreinigungsobjekte. Es fehlen noch 2.542,50 h/Jahr, die über Neueinstellungen abzudecken sind (ca. zwei Reinigungskräfte).

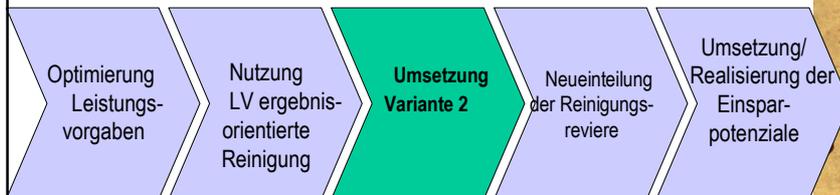
Die Besonderheit bei den Neueinstellungen besteht darin, dass diese Kräfte zu wesentlich günstigeren Tarifen (TVöD EG1 Stufe 2 8,70 €/h) eingestellt werden können. Die Zusatzerparnis aus dieser Tatsache beträgt 12.051,43 €

Fazit: Die Eigenreinigung stellt zukünftig eine echte Alternative zur Fremdreinigung dar, vorausgesetzt es werden vergleichbare Leistungswerte der Fremdreinigung erreicht.

» Variante 3

Empfehlungen:

» Empfehlungen



Schrittweise Optimierung der Eigen- und Fremdreinigung

VIELEN DANK!



Ihr Ansprechpartner bei Trust & Competence:
Dr. Georg Schulz
dr.g.schulz@trust-competence.com
www.trust-competence.com