

**Sachstandsbericht „Untersuchung Eigenreinigung/ Fremdreinigung“
– mündlicher Bericht Finanzausschuss 10.12.2009**

Im Jahr 2005 wurde eine Organisationsuntersuchung der Eigenreinigung der Stadt Schwelm vorgenommen, um die Möglichkeiten der Kostenreduzierung durch den Umstieg in die Fremdreinigung zu prüfen. Prämisse war seinerzeit, dass betriebsbedingte Kündigungen nicht ausgesprochen werden sollten. Daher wurde zunächst das Potenzial ermittelt, das in den Folgejahren aufgrund natürlicher Fluktuation bzw. wegen Beendigung befristeter Verträge entsteht. Auf dieser Basis wurde der mögliche Kostenvorteil beim Einstieg in die Fremdreinigung ermittelt.

Im Ergebnis wurde eine Entscheidung für die Beibehaltung der Eigenreinigung in Verbindung mit einer Erhöhung der seinerzeit geltenden Richtleistungen um 10% getroffen, da hiermit für die Jahre 2006- 2009 auf jeden Fall eine größere Einsparung als bei der teilweisen Umsetzung der Fremdreinigung erzielt werden konnte. Weitere Voraussetzung war, dass keine unbefristeten Beschäftigungsverhältnisse eingegangen wurden, um eine für das Jahr 2009 projektierte „endgültige“ Entscheidung nicht negativ zu beeinflussen.

Um nunmehr eine Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen zu entwickeln, wird der seinerzeit gefertigte Bericht aktualisiert und um weitere Aspekte ergänzt. Die Untersuchung ist ergebnisoffen angelegt, allerdings auch wieder unter der Prämisse „keine betriebsbedingten Kündigungen“. Darüber hinaus wird (sicherlich kostensteigernd) vorausgesetzt, dass das Personal dann künftig unbefristet einzustellen wäre. Hiermit wäre eine Reduzierung des Verwaltungsaufwandes verbunden, da die Betreuung befristeter Beschäftigungsverhältnisse zeitintensiver ist. Außerdem kann dem Kompetenzverlust der eingearbeiteten Kräfte entgegengewirkt werden. Derzeit werden die befristet beschäftigten Kräfte aus arbeitsrechtlichen Gründen spätestens nach 2 Jahren nur noch als Vertretungen eingesetzt.

Im Rahmen der Untersuchung wird zunächst das Potenzial ermittelt, das inzwischen zur Verfügung steht (bzw. in einem Zeitraum bis 2020) und dessen Anteil am Gesamtreinigungsbedarf. 2005 zeigte der Bericht bei einem Gesamtbedarf von 32,55 VZE ein mögliches Potential von freiwerdenden Kapazitäten durch Fluktuation in Höhe von 12,98 VZE für einen Zeitraum bis 2016.

Wie sich der Gesamtbedarf und das Potential inzwischen verändert hat, wird derzeit ermittelt.

Eine Zeitreihe, die eingesetztes Personal und Personalkosten über die vergangenen Jahre in Beziehung setzt, soll die seinerzeit angenommene Ersparnisprognose verifizieren oder Abweichungen aufzeigen, die dann zu erklären wären.

Da die Grundlage der Kosten von Fremd – und Eigenreinigung maßgeblich durch den sog. Stundenverrechnungssatz bestimmt wird, wurden zunächst die Stundenverrechnungssätze der Fremd –und Eigenreinigung kalkuliert und gegenüber gestellt.

Hierbei ist eine wesentliche Änderung der Rahmenbedingungen im Vergleich zu 2005 eingetreten.

Zunächst ist festzustellen, dass das Arbeitnehmerentendegesetz (AEntG) auf das Gebäudereinigerhandwerk Anwendung findet. Dieses Gesetz soll Fehlentwicklungen am Markt entgegenwirken und allen Arbeitnehmern gleiche Arbeitsbedingungen (z.B. Tariflöhne, Urlaubsanspruch etc.) garantieren. Es richtet sich nicht nur an Arbeitgeber, sondern besonders auch an Unternehmer, die Aufträge für Reinigungsleistungen vergeben. Sollte die Stadt Schwelm sich für eine Vergabe der Reinigungsleistungen entscheiden, dann tritt sie als Unternehmer auf und unterliegt somit dem § 5 Abs. 2 AEntG. Dies bedeutet, dass die Stadt Schwelm prüfen und auch verantworten muss, dass ein beauftragtes Fremdunternehmen den Mindestlohn an die eingesetzten Beschäftigten zahlt (derzeit 8,15 Grundlohn – ohne weitere Zuschläge etc.).

Die abgeschlossenen Tarifverhandlungen im Gebäudereinigerhandwerk ergaben zum 1.1.2010 eine Lohnsteigerung von 3,1 % und ab 2011 von 1,8 %. Damit erhöht sich der Grundlohn in 2010 auf 8,40 € und 2011 auf 8,55 € die Stunde.

Die Finanzkontrolle für Schwarzarbeit (FKS) stuft einen Stundenverrechnungssatzenatz unter 17,93 € (inkl. aller zu veranschlagenden weiteren Kosten) für die Fremdreinigung unter kalkulatorischen Gesichtspunkten als sehr bedenklich ein. Eine Abfrage bei umliegenden Kommunen ergab Verrechnungssätze zwischen 17,05 € – 18.90 € (Stadt Gevelsberg); 17,88 € (Stadt Ennepetal). Der gemittelte Ansatz der 2005 eingeholten Angebote lag bei 18,80 €. Eine Kalkulation unter Berücksichtigung aller tariflichen und gesetzlichen Zuschläge sowie der Kalkulation weiterer Kosten (detaillierte Kalkulationsunterlagen; Quelle: Bundesinnungsverbandes Gebäudereinigerhandwerk; s. Anlage) ergab einen auskömmlichen Mindestverrechnungssatz für die Fremdreinigung von 21,31€ pro Stunde (neuer Tarifabschluss ist zu Grunde gelegt) einschließlich MwSt., aber ohne Zuschlag für Gewinn und Wagnis, weil hier keine belastbaren Angaben ermittelt werden können.

Dem gegenüber wurden die Kosten einer Reinigungskraft in Entgeltgruppe 1/ Einstiegsstufe 2 TVöD gestellt. Diese Eingruppierung stellte 2005 noch einen Unsicherheitsfaktor dar, ist aber durch Rechtsprechung inzwischen bestätigt worden. Unter Berücksichtigung aller Lohnnebenkosten wie Sozialversicherungsbeiträge, Beiträge Versorgungskasse, Jahressonderzahlungen (einschließlich § 18 TVöD – „Leistungs- und erfolgsorientierte Bezahlung“) und weiteren kalkulatorischen Kosten (z.B. Verwaltungskostenzuschläge nach KGSt) ergibt sich zunächst ein Stundenverrechnungssatz von 14,81 € (Grundlohn 8,35 €) . Dieser Wert könnte sich noch, allerdings nicht wesentlich, aufgrund der noch differenziert auszuwertenden Ausgaben für Krankheits- und Vertretungsstunden ändern. Zunächst wurde der Wert des Berichtes 2005 (10,79 %) unterstellt.

Erste Berechnungen zeigen weiter, dass der Stundenverrechnungssatz bei Zugrundelegung der letzten Stufe der EG 1 bei 16,52 € (Grundlohn 9,31 €) und somit auch noch unter dem Verrechnungssatz der Fremdreinigung liegt. Die letzte Stufe wird in der EG 1 erst nach 12 Jahren erreicht.

Ausschlaggebend im weiteren Vergleich wird die Betrachtung der unterschiedlichen Leistungsmaße in der Reinigung sein, die erfahrungsgemäß bei der Fremdreinigung höher liegen und somit über diese Steuerung Einsparungen erwarten lassen.

Die GPA bescheinigt der Stadt Schwelm eine Positionierung mit den Eigenreinigungskosten im unteren Segment der verglichenen Städte. Weiter stellt die GPA fest, dass die Reinigungskosten pro m² Reinigungsfläche über die vergangenen Jahre rückläufig sind. Dies wurde zum Einen durch eine Erhöhung der Richtleistungen um 10% und einem damit verbundenen Stellenabbau erreicht. Zum Anderen wurden in einzelnen Objekten die Reinigungsintervalle verlängert, was mit einer weiteren Reduzierung des Personalbedarfs einhergeht. Weiter bescheinigte die GPA der Stadt Schwelm, dass die Richtleistungen in den einzelnen Raumkategorien nicht auffällig niedrig angesetzt wurden. Ein Vergleich mit anderen Kommunen (Sprockhövel; Ennepetal; Gevelsberg) bestätigt nach erster Recherche diese Annahme.

Grundsätzlich unterstellt die GPA allerdings erheblich niedrigere Kosten bei Einsatz von Fremdfirmen. Im Bericht wird daher der Kostensatz je m² Reinigungsfläche zum Vergleich herangezogen. Hier wird zur Potentialermittlung ein Kostensatz von 7,03 €/m² als Benchmark angenommen. Der für die Eigenreinigung der Stadt Schwelm ermittelte Kostensatz beträgt 12,41 €/m². Dies entspricht einer Abweichung von 44%. Da diese **Differenz** (- gleich hohe Stundenverrechnungssätze unterstellt -) nur über entsprechend höhere Richtleistungen ausgeglichen werden kann, müssten die derzeitigen Leistungsmaße der Stadt Schwelm z.B. bei Büroräumen von derzeit 220 m²/h auf 317 m²/h erhöht werden, was als völlig unrealistisch einzustufen ist.

Ob die Fremdreinigung damit kurzfristig bzw. mittelfristig ein nennenswertes Einsparpotential ergeben könnte, muss genau ermittelt werden. Das seitens der GPA ermittelte Potenzial ist nur bei einem vollständigen Umstieg von Eigen- auf Fremdreinigung zu erschließen. Dies würde entweder betriebsbedingte Kündigungen und / oder Abfindungsangebote voraussetzen. Beide Möglichkeiten werden derzeit nicht näher betrachtet, da hierfür ein entsprechendes politisches Signal für notwendig erachtet wird.

Grundsätzlich wird aufgrund der bislang durchgeführten Recherchen erwartet, dass durch eine konsequente Optimierung der Eigenreinigung noch weitere Einsparpotentiale erschlossen werden können. Vorstellbar wäre zum Beispiel der Übergang zu einer ergebnisorientierten oder bedarfsorientierten Reinigung. Auch die GPA gibt in ihrem Bericht Hinweise auf mögliche Optimierungen im Bereich der Eigenreinigung.

Welche Maßnahmen hier sinnvoll getroffen werden können, wird im Zuständigkeitsbereich des Immobilienmanagements abzuwägen sein.

Weiteres Vorgehen:

Im Bereich der Organisationsentwicklung werden die noch fehlenden Daten aktualisiert und zusammengestellt. Der Abschlussbericht wird voraussichtlich Ende Januar an das Immobilienmanagement übergeben werden können. Auf dieser Grundlage kann eine fachliche Bewertung ergänzt und das weitere Vorgehen mit dem Rat abgestimmt werden.

Anlagen

Berechnungsgrundlagen

Minimalberechnung					
	Fremdfirma		Eigenreinigung		
	Mindestlohn TV Geb.reinigung 2010	Mindestlohn TV Geb.reinigung 2011	Entgelt EG 1/ Einstieg TVöD	Entgelt EG 1/ Endstufe TVöD	
	8,40 €	8,55 €	8,35 €	9,31 €	
zzgl. AG Anteil SV (27,075 %)	2,28 €	2,31 €	2,26 €	2,52 €	
zzgl. Verw. Gemeinkosten (23%)/ Overhead Fremdfirma (20% - Empfehlung KGSt)	2,14 €	2,17 €	2,44 €	2,72 €	lt. Bericht 2005
Sachkosten min. auftragsbezogene Kos- ten	0,36 €	0,36 €	0,35 €	0,40 €	lt. HH - Ansatz 3,34 %
Krankheitsvertretungen	1,22 €	1,24 €	1,41 €	1,57 €	lt. Bericht 2005
Die Krankheitsvertretungen bei den Fremdfirmen wurden entsprechend dem Kalkulationsschema mit 9,95 % angesetzt					
Mehrwertsteuer	2,73 €	2,78 €			
	17,12 €	17,42 €			
Verwaltungskosten Koordina- tion Fremdreinigung (Transaktionskosten) min. 10 % Auftragsumme	1,44 €	1,46 €			IRA Institut für Rei- nigungsanalytik
	18,56 €	18,88 €	14,81 €	16,52 €	
Zuschlag Wagnis/ Gewinn	nicht berücksichtigt				
Kalkulationsschema Bundesinnungsverband Gebäudereinigerhandwerk	21,31 €	21,69 €			
Zuschlag Wagnis/ Gewinn	nicht berücksichtigt				

Anlage: Kalkulation Bundesinnungsverband Gebäudereinigerhandwerk

	1.00 Produktiver Stundenlohn (2.3.2)	100,00%	8,40 €
	2.00 Lohngebundene Kosten		
	2.10 Soziallöhne		
	2.11 Gesetzliche Feiertage (2.2.1 + 2.2.2)	4,62%	
	2.12 Urlaubsentgelt (2.3.1 b)	14,43%	
	2.13 Zusätzliches Urlaubsgeld (2.3.1.c)	3,42%	
	2.14 Lohnfortzahlung im Krankheitsfall (2.2.3)	9,95%	
	2.15 Arbeitsfreistellung (2.3.1 d)	0,50%	
	Zwischensumme Soziallöhne	32,93%	
	2.20 Sozialversicherungsbeiträge auf Fertigungslohn und Soziallöhne (Arbeitgeberanteil; 2.4.1)		
	2.21 Krankenversicherung auf Produktivlohn	7,00%	
	Krankenversicherung auf Soziallöhne	2,31%	9,31%
	2.22 Rentenversicherung auf Produktivlohn	9,95%	
	Rentenversicherung auf Soziallöhne	3,28%	13,23%
	2.23 Arbeitslosenversicherung auf Produktivlohn	1,40%	
	Arbeitslosenversicherung auf Soziallöhne	0,46%	1,86%
	2.24 Pflegeversicherung auf Produktivlohn	0,98%	
	Pflegeversicherung auf Soziallöhne	0,32%	1,30%
	2.25 U2 Mutterschaftsaufwendungen auf Produktivlohn	0,06%	
	U2 Mutterschaftsaufwendungen auf Soziallöhne	0,02%	0,08%
	2.30 Gesetzliche Unfallversicherung (2.4.2)		3,30%
	2.31 Insolvenzgeld (2.4.3)		0,20%
	2.40 Schwerbehindertenabgabe (2.4.4)		2,50%
	Zwischensumme Lohnkosten inkl. Sozialabgaben	64,70%	
	Zusätzliche lohngebundene Kosten		
	2.50 Haftpflichtversicherung (2.6.1)		0,30%
	2.60 Sonstige Personalkosten (Arbeitskleidung, etc.) (2.6.2)		2,00%
	Summe lohngebundene Kosten	67,00%	
auftragsbezogene Zuschläge	3.00 Sonstige auftragsbezogene Kosten		
	3.10 Aufsichtslohn Vorarbeiter (2.5.2) inkl. Soziale Folgekosten f. Aufsichtslohn		5,00%
	3.20 Fahrkostenzuschuss (2.8.1)		
	3.30 Fertigungsmaterial, Maschinen, Geräte, AfA, etc. (2.8.2)		6,50%
	3.40 Sondereinzelkosten (2.8.3)		0,00%
	Zwischensumme sonstige auftragsbezogene Kosten	11,50%	
unternehmensbezogene Zuschläge	4.00 Unternehmensbezogene Kosten		
	4.10 Gehälter		
	4.11 Technische Angestellte, incl. Lohnfolgekosten (2.9.1.1)		10,00%
	4.12 Kaufmännische Angestellte, incl. Lohnfolgekosten (2.9.1.2)		10,00%
	4.20 Fuhrparkkosten (2.9.2)		3,50%
	4.30 Fertigungshilfskosten		0,00%
	4.31 Löhne Hilfsdienste, incl. Lohnfolgekosten (2.9.3.1)		1,00%
	4.32 Sonstige Betriebskosten (2.9.3.2)		0,00%
	4.40 Sonstige Verwaltungskosten(2.9.4)		6,00%
	4.50 Betriebsratskosten (2.9.5)		2,00%
	4.60 Sonstige Kosten (Verbandsbeiträge, Zertifizierung, etc.) (2.9.6)		0,50%
	4.70 Gewerbesteuer (2.4.5)		1,70%
	Zwischensumme unternehmensbezogene Kosten	34,70%	

5.00 Selbstkosten	213,20%	
6.00 Zuschlag für Wagnis + Gewinn		0!!!!
Stundenverrechnungssatz (hier ohne Gewinn + Wagnis)	213,20%	17,91 €
Kalkulationszuschlag (Selbstkosten (hier ohne Gewinn + Wagnis) - Fertigungslohn)	113,20%	9,23 €
Zuzüglich Mehrwertsteuer		21,31 €
Erhöhung erfolgt noch durch		
Wagnis- und Gewinnzuschlag		+ Summe x

Quelle: Bundesinnungsverband des Gebäudereinigerhandwerkes

Am 29.10.2009 einigten sich die Tarifparteien auf einen neuen Lohn- und Mindestlohnvertrag für die 860.000 Beschäftigten des Gebäudereiniger Handwerks.

Die Löhne werden in West-Deutschland in zwei Stufen um 3,1 Prozent zum 01.01.2010 und um 1,8 Prozent zum 01.01.2011 angehoben. In Ost-Deutschland beträgt die Anpassung 3,8 bzw. 2,5 Prozent. Rückwirkend zum 01. Oktober 2009 tritt der bisherige Tarifvertrag als Bestandsschutz Tarifvertrag in Kraft. Daneben wurden Vereinbarungen über die Arbeitszeitflexibilisierung und die Altersvorsorge getroffen. Die erzielten Tarifverträge stehen unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Gremien.



IRA Institut

Eigenreinigung im Wettbewerb zur Fremdreinigung

Wichtig ist dabei die Berücksichtigung der jeweils zu den reinen Stundenlöhnen hinzukommenden Kosten:

Fremdreinigung	Eigenreinigung
Stundenverrechnungssatz = Stundenlohn zzgl. Sachkosten, Wagnis und Gewinn	Tariflicher Stundenlohn
+ Mehrwertsteuer	+ tariflicher Sozialzuschlag
+ Transaktionskostenzuschlag (ca. 10%)	+ AG-Anteile zur Sozialversicherung
	+ Sachkosten
	+ Overheadkosten zur Steuerung des Reinigungspersonales

Realistische Angaben über die Stundenverrechnungssätze eines gewerblichen Betriebes können auf folgenden Wegen gewonnen werden:

- Durch Übernahme der Sätze aus tatsächlich durchgeführteigenen Vergaben.
Wichtig ist jedoch dass es sich um vergleichbare Objekte (z. B. derselben Objektart) und Leistungsanforderungen handelt; also so genannte Parallelobjekte.
- Durch Recherche von tatsächlichen Ausschreibungsergebnissen anderer Kommunen.
Dabei ist jedoch auf die Vergleichbarkeit der Objekte und der strukturellen Gegebenheiten beim Vergleichspartner zu achten.
- Durch Abfrage entsprechender Angaben bei der Bundes-/Landesinnung des Gebäudereinigerhandwerks.

Pauschale Preisanfragen bei gewerblichen Unternehmen werden nicht empfohlen

Der Zuschlag für die Transaktionskosten kann erfahrungsgemäß mit rund 10 % angesetzt werden, solange die eigene Kostenquote unbekannt ist.