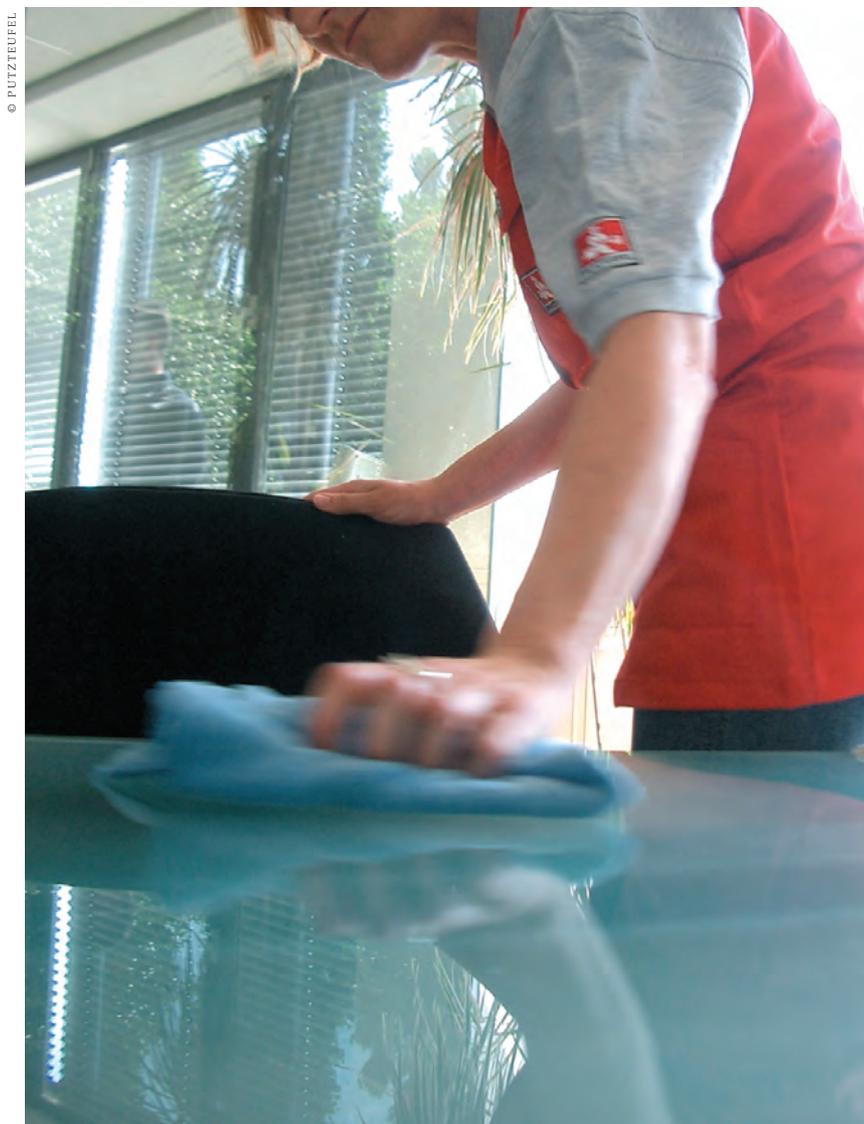


Alles im Reinen

Damit Sie nicht draufzahlen: reinigung aktuell liess sich von Experten die Kosten für die Büoreinigung durchkalkulieren.

TEXT PETER A. DE CILLIA



© PUTZTEUFEL

Es gibt sehr viele Firmen, die eine klassische Büoreinigung anbieten. Das kann doch gar nicht so schwierig sein, denken sich viele dabei. Man hat einige Büroräume mit einigen Schreibtischen und Computern zu reinigen. Der Boden, die Tischplatte, der Papierkorb müssen sauber gemacht und entleert werden und die WC-Anlagen sind jeden Tag zu putzen und das ist es auch schon gewesen. Man nehme also die Anzahl der Quadratmeter, addiere sie zu der Anzahl von Schreibtischen und Papierkörben und der Anbieter kann sich leicht ausrechnen, wie viel seine Arbeitskraft in einer Stunde bewältigen kann oder darf. Das macht den Preis aus, ja und dann unterbiete ich diesen auf jeden Fall noch einmal kräftig, damit die Konkurrenz kein Leiberl, pardon keinen Wischfetzen beim selben Angebot hat. Einige Firmen rechnen einfach nach dem Motto „Masse macht Kasse“ und haben den Auftrag in der Tasche.

Nach vorsichtigen Recherchen in der Anbieterbranche wird zwar dieses Bild nicht 100-prozentig bestätigt, aber auch nicht absolut verneint. Man will der Konkurrenz nicht allzu weh tun. Eine noble österreichische Geste, die zwar fein, aber leider

„Qualifizierte Reinigung bedeutet, dass die ausführende Fachkraft weiß, was sie wie zu reinigen hat.“

nicht effizient ist. Erstens hat es der seriöse Unternehmer viel schwerer mit seinem Angebot zum Zug zu kommen und zweitens sind auch die Auftraggeber spätestens nach ein paar Wochen frustriert, was sie denn da so vermeintlich billig eingekauft haben. Eines ist nämlich sicher: Funktioniert die Büroreinigung nicht, gibt es Ärger und das Vergnügen des billigen Anbieters über den Auftrag ist auch meistens ein kurzes. Was überall im Geschäftsleben gilt, hat auch in der Reinigungsbranche seine Geltung: Wer billig einkauft, kauft meistens schlecht ein.

Die Grundlagen

Unterhaltsreinigung ist ja genauestens beschrieben. Man versteht damit Reinigungsarbeiten nach festgelegten Zeitabständen. Dabei werden vertragsmäßig bestimmte Leistungen in einer festgelegten Reinigungshäufigkeit erledigt. Bei der Ge-

bäude-Innenreinigung unterscheidet man meistens drei Bereiche: Die Reinigung von Ausstattung und Einrichtung. Dazu gehören: Aschenbecher ausleeren, das Ausleeren der Papierkörbe, die Mobiliarreinigung, die Reinigung der Beleuchtungskörper und das Reinigen der Türen. Weiters die Fußbodenreinigung – das bedeutet: Kehren, Feuchtwischen, Nasswischen und bei textilen Belägen kommen Staubsaugen, Bürstsaugen und die Fleckentfernung dazu.

Zuletzt ist in dieser klassischen Reinigung auch das Säubern der WC-Anlagen beinhaltet. Das wiederum bedeutet: Das Waschbecken, die Toiletten und Trennwände müssen gereinigt werden, die Spiegel ebenfalls, die Seifenspendler, Handtrocknungssysteme und das WC-Papier müssen nachgefüllt werden. Je nach Hygieneanspruch und Reinigungs-



© HÖGER KG

C. Höger, Facility Consulting Sicherheitskonzepte- u. Gebäudereinigungs GmbH

vertrag kann im Leistungsverzeichnis als Häufigkeit der Reinigung zum Beispiel folgendes festgelegt werden: Täglich, 3-mal wöchentlich, 2-mal wöchentlich, mo-



TASKI Scheuersaugmaschinen von JohnsonDiversey bringen Sie immer in Pole Position. Mit sauberster Leistung auch bei der Finanzierung! Exakt auf Ihre Bedürfnisse abstimmbare Modelle lassen keine Wünsche offen:

- > Kalkulierbare Kosten
- > Flexible Laufzeiten
- > Kurzfristige Verfügbarkeit

Gerne informieren wir Sie persönlich über die unterschiedlichen Finanzierungsmöglichkeiten.

Kontaktieren Sie uns kostenlos unter unserer Hotline: 0800 / 24 60 50.

Kaufen – leasen – mieten.
Mit uns treffen Sie die passende Wahl!





© SIGRON

„Zu den Grundlagen der Kalkulation gehören eine genaue Leistungsbeschreibung und Leistungsverzeichnis“, so Gerhard Komarek, Geschäftsführer der Firma Sigron.

natlich usw. Die Verträge für die Unterhaltsreinigung haben meistens eine Laufzeit von 1 bis 2 Jahren.

Wenn man etwas gereinigt haben will, stehen mehrere Beweggründe dahinter. Erstens möchte der westlich zivilisierte Mensch nicht im Dreck ersticken. Zweitens ist jeder Firmenchef erpicht, die Erhaltung des Wertes der Büroeinrichtung und deren Funktion möglichst lange zu gewährleisten. Weiters weiß auch der Nichtfachmann, dass durch richtiges Reinigen Keime und Infektionskrankheiten keine Chance haben und das ist ja angebracht am Arbeitsplatz.

Seriöse Firmen am Markt und derer gibt es Gott sei Dank auch viele, gehen bei je-

der Angebotslegung nach folgenden Punkten vor: Zuerst einmal muss das Objekt der Begierde genau studiert werden. Wie groß sind die einzelnen Büroräume, welche Beschaffenheit hat der Boden, wie viele Schreibtische sind vorhanden.

Gerhard Komarek, Geschäftsführer der Firma Sigron, die mit Reinigungs- und Pflegemittel für die Gebäudereinigung handelt und seit neuestem auch Schulungen für Denkmal-, Fassaden- und Gebäudereiniger anbietet: „Man muss genau wissen, was zu reinigen ist. Gibt es viele Glasflächen, wie viel EDV-Geräte stehen an den Schreibtischen, gibt es einen Holz- oder einen Teppichboden. Wie viele Schreibtische gibt es pro Stockwerk und welche Frequenz gibt es innerhalb der Büros. Wenn das alles registriert ist, kann es erst zu einem Offert kommen.“ Der Profi weiter: „Zu den Grundlagen der Kalkulation gehören eine genaue Leistungsbeschreibung und Leistungsverzeichnis. Es macht doch einen Unterschied ob ich nun eine Schule, ein Krankenhaus, ein Altersheim, ein Verwaltungsgebäude oder ein ganz normales Bürogebäude reinigen muss. Kennt man also das Objekt innen genau, weiß man welche Flächen in Quadratmeter gerechnet gereinigt gehören, dann kann man ausrechnen wie lange eine Arbeitskraft für einen Quadratmeter benötigt.“

Bei all diesen Überlegungen schauen die Fachleute natürlich genau darauf, wie die

Oberflächen des zu reinigenden Objektes beschaffen sind, denn dies wiederum impliziert mit welchen Mitteln gereinigt werden darf. Auch Christian Höger, Geschäftsführer und Eigentümer Facility Consulting Sicherheitskonzepte- u. Gebäudereinigungs GmbH stößt ins selbe Horn: „Reinigen heißt nicht, mit einem Wasserkübel und einem Universalfetzen aufzutreten. Qualifizierte Reinigung bedeutet, dass die ausführende Fachkraft weiß, was sie wie zu reinigen hat. Dadurch bieten wir den Kunden nicht nur eine professionelle Dienstleistung, sondern gewährleisten auch den Werterhalt der gereinigten Flächen“. Höger geht noch einen Schritt weiter. „Reinigung beginnt bei uns im Kopf. Erst wenn der Mitarbeiter weiß, welcher Zusammenhang zwischen Bakterien-Hygiene-Reinigungsgeräte-Gesundheit-Chemie besteht, wird er seine Tätigkeit professionell durchführen.“

Die Frage der Meter

Wichtig für eine sinnvolle Kalkulation ist es, ziemlich genau zu wissen, wie viele Quadratmeter eine Putzfrau pro Stunde bei einem Objekt schafft. Gerhard Komarek: „An die 200 bis 250 qm sind bei einer so genannten Sichtreinigung die Norm. Wenn es komplizierter wird, sind es schon um einige Quadratmeter weniger. „Sichtreinigung“ bedeutet, dass alle Bereiche, die noch sauber sind, nicht gereinigt werden müssen.“

Sind mehrere Stockwerke zu reinigen, ist es auch wichtig zu wissen, ob man im „Kolonnensystem“ oder im „Reviersystem“ putzen kann. Der Unterschied: Beim Kolonnensystem putzen mehrere Putzfrauen zur selben Zeit im selben Stock. Jede einzelne von ihnen reinigt aber nur bestimmte Objekte. Es kommt genau darauf an, wie viele Arbeitskräfte pro Stunde wie viele Meter schaffen. Besonders wichtig ist es auch, dass man ein Objekt als Objektleiter auch nach einer gewissen Zeit wieder einmal besucht. Denn innerhalb eines halben Jahres können im selben Büro auf einmal mehr Schreibtische oder auch weniger stehen und das verändert nun die Ausgangslage. Auch Christian Höger sieht oft bei Offertlegungen bei den angegebenen Quadrat-

ÜBERSICHT	
Quadratmeterleistungen einer Person pro Stunde Unterhaltsreinigung	
Büro:	150 – 230 qm
Toiletten:	60 – 80 qm
Gangbereiche händisch:	170 – 450 qm
Gangbereiche maschinell:	750 – 4500 qm
Küchen:	80 – 120 qm
Stiegen:	150 – 200 qm
Quadratmeterleistungen einer Person pro Stunde Baureinigungsarbeiten	
	ca. 10 - 20 qm

„An die 200 bis 250 qm sind bei einer so genannten Sichtreinigung die Norm.“

metern ein großes Problem: „Einige Firmen versprechen dem Auftraggeber 300 und mehr Quadratmeter in der Stunde. Dies ist einfach seriös nicht nachvollziehbar. Diese Firmen holen sich dann das Geld beim Stundenlohn oder sonst wo.“ Der Profi stößt nach: „Bei einer Neuausschreibung eines großen Projektes gibt es durchschnittlich 60 Bewerber. Da wird dann einfach irgendwie nicht nachvollziehbar kalkuliert, nur um den Job zu bekommen. Nach Durchforsten bleiben dann an die acht Unternehmungen über, die anscheinend wirklich dies auch bringen, was sie so versprechen.“ Geprüfte Fachkräfte, einen gelehrten Objektbetreuer, regelmäßige und effiziente Mitarbeiterschulung und ein seriöses Management, dass nicht um jeden Preis ein Geschäft abschließen will, sind laut Höger einer der

wichtigsten Voraussetzungen für einen guten Job in dieser Branche.

Viele Firmen legen zudem besonders in den Chefetagen wert darauf, dass das Personal nicht ständig wechselt. Der Chef, der meistens länger im Büro bleibt, möchte einfach nicht jedes Monat eine andere Reinigungskraft in seinem Büro sehen. Da läuft viel auf Gewohnheit und Vertrauen. Ein weiterer Punkt, sich auf Firmen zu verlassen, die gut eingeschulte Arbeiter schon lange in ihren Diensten haben, denn große Fluktuation, die naturgemäß in diesem Gewerbe vorhanden ist, sollte in diesen Fällen nicht stattfinden.

Man sieht, dass es bei der Büroreinigung gar nicht so einfach zugeht. Jeder Anbieter, der glaubt leicht schnelles Geld zu

machen, liegt falsch. Durchsetzen werden sich hier nur Firmen, die seriös kalkulieren. Mit ihnen sind dann die Auftraggeber zufrieden und verlängern den Vertrag.

PS: Sollte es dennoch vorkommen, dass Sie verehrter Leser einmal von einer Putzfrau im Büro gestört werden – heben Sie kurz die Beine und lassen Sie sich nicht aus der Ruhe bringen.

KURZ & BÜNDIG

Sigron Schulungszentrum
Gerhard Komarek
Tel: 01/259 46 32-0

Facility Consulting
Christian Höger
Tel: 02239/34 5500

Synergien durch vernetzte Dienstleistungen.



Facility Management

Gebäudetechnik
Sicherheit
Gebäudereinigung

Catering

betriebsgastronomie
Verpflegung im
Sozialbereich
Kinder- und
Schulverpflegung



P. Dussmann GmbH
ZENTRALE: Bethlehemstraße 3, 4020 Linz
Tel.: (0732) 78 19 51-0, Fax: DW - 111, pedus-service@linz.dussmann.at
FILIALEN: in Wien, Graz, Klagenfurt, St. Pölten, Salzburg, Innsbruck