



Leistungskennziffern im Gebäudereiniger-Handwerk

Ein Wegweiser für Ausschreibungen und Auftragsvergaben.



Die Gebäudedienstleister
Bundesinnungsverband

Inhalt:

Rahmenbedingungen für eine wirtschaftliche Reinigung	4-5
Die Variablen in der Kalkulation, Kalkulationsbeispiel 1	6-7
Die Variablen in der Kalkulation, Kalkulationsbeispiel 2	8-9
Der individuelle Leistungsumfang	10-11

Die Qualität Ihrer Ausschreibung bestimmt die Qualität der Reinigung.

Der Trend ist eindeutig und heißt Outsourcing.

Immer mehr Dienstleistungen in Wirtschaft und Verwaltung werden extern vergeben. Mit guten Argumenten: Professionalität und Wirtschaftlichkeit. Das ist bei der Vergabe von Reinigungsleistungen nicht anders.

„Erst durch die Erstellung einer Referenzkalkulation wird deutlich, welche Einflüsse eine kleine Änderung der Leistung in Bezug auf Leistungskennzahlen oder Flächenleistungen und in der Konsequenz auf die Kosten haben. Es lohnt sich, im Vorfeld festzulegen, was wir uns leisten wollen und können.“

Gerlinde Wendt, Stellvertretende Abteilungsleiterin,
Stadt Waiblingen, Abteilung Kaufmännisches Gebäudemanagement

„Neben dem Einfluss von Verrechnungssätzen sind Flächenleistungen ausschlaggebend für Preis und Qualität. Wir haben uns durch Unterstützung eines fachkundigen Sachverständigen überzeugen lassen, dass wir selbst bestimmen können, welche Leistung und Qualität wir bekommen.“

Andreas Oberhofer, Fachwirt Facility Management (GEFMA),
Stadt Ettlingen, Amt für Wirtschaftsförderung und Gebäudewirtschaft

„Unsere Erkenntnis: Eine intensivere Auseinandersetzung mit der Leistung, die wir zu vergeben haben, lohnt sich. Eine Leistung zum billigsten Preis einzukaufen ohne Qualitätsmerkmale bedeutet, dass die Leistung nicht in vollem Umfang erbracht werden kann und wir unter Umständen im Vergleich mit den anderen Bietern zu viel bezahlen.“

Robert Tafertshofer, Sachgebietsleiter Gebäudereinigung,
TU München, Immobilienmanagement Weihenstephan

„Gebäudereinigung ist unser Handwerk. Dieses ernst zu nehmen bedeutet nicht nur, dafür Sorge zu tragen, dass Räume hygienisch und optisch sauber sind, sondern vor allem, im Sinne der Menschen und der Umwelt ökonomisch und ökologisch verantwortlich und wertschätzend zu arbeiten.“

Elisabeth Schönwiese, Gebäudereinigung im öffentlichen Raum

Warum sind aber gerade hier Auftraggeber oft unzufrieden mit dem Ergebnis?

Weil sie Ausschreibungen eher unter dem Gesichtspunkt Kostensenkung veranlassen und die Frage der Qualität vernachlässigen.

Angebote einholen, Preise vergleichen, Auftrag erteilen?

Ganz so einfach ist es nicht. Für öffentliche Auftraggeber gilt das Vergaberecht. Sie sind auf der Grundlage der VOL/A verpflichtet, Aufträge der Gebäudereinigung auszuschreiben. Aber auch für private Unternehmen bietet sich eine fundierte Ausschreibung an. Nur so können Sie Angebote wirklich miteinander vergleichen und sich für das wirtschaftlichste entscheiden.

Ihre Räume sind nicht mit denen Ihres Nachbarn zu vergleichen.

Jedes Bürogebäude, jede Schule, jede Produktionsstätte ist anders ausgestattet und wird anders genutzt.

Entsprechend individuell sollte auch die Reinigung sein. Allgemeine Kennzahlen zur Ausschreibung von Reinigungsleistungen helfen Ihnen also nicht weiter.

- Definieren Sie, was genau in welchem Raum gereinigt werden soll.
- Definieren Sie Ihren Reinigungsbedarf und damit die Reinigungshäufigkeit.
- Definieren Sie, welche Qualitätsmaßstäbe für Sie wichtig sind.

Der vorliegende Wegweiser zeigt anhand von Beispielen, welche Kriterien für die Angebots- und Ausschreibungsphase maßgeblich sind.



Wirtschaftliche Reinigung braucht ein System: Was, wann und wie oft.

Angebote von Dienstleistern und die Qualität ihrer Reinigung können Sie erst dann vergleichen und bewerten, wenn Sie für Ihre Räume die Dienstleistung exakt definieren. **Eine Begehung Ihres Objektes durch den Anbieter ist deshalb zwingend erforderlich!**

Rahmenbedingungen

Die von Ihnen angefragten Dienstleister müssen die zu erbringende Leistung einschätzen können, um ihre Kosten zu kalkulieren.

Je detaillierter Ihre Ausschreibung die raumspezifischen Faktoren darlegt, umso klarer werden die Angebote ausfallen.

Folgende Faktoren sind relevant:

Objektspezifische Faktoren (u.a.)

- Raumgröße
- Ausstattung
- Materialien
- Nutzungsfrequenz
- Verschmutzungsgrad
- Lage
- Reinigungstechnik

Subjektive Faktoren

- Gewünschte Reinigungsfrequenz
- Gewünschte Nebenleistungen

Gesetzliche Faktoren

- Einhaltung des Mindestlohns
- Vergabe an fachkundige, leistungsfähige, gesetzestreue und zuverlässige Dienstleister

Berechnungsgrundlage

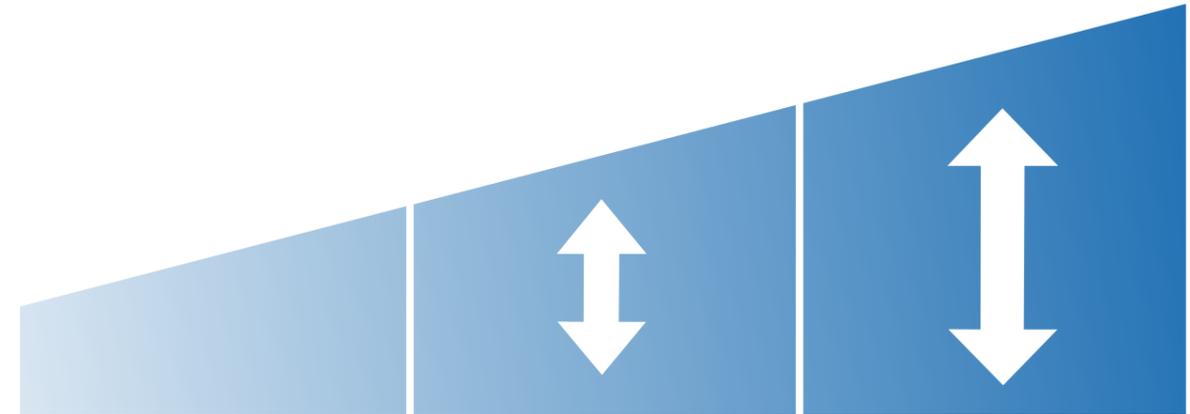
Aus den o.g. Rahmenbedingungen lassen sich dann der Zeitaufwand pro Reinigung und das individuelle Leistungsmaß (m²/h) für eine definierte Raumgruppe festlegen.

Dieses wiederum ist Grundlage der zu ermittelnden Kosten. In der Gebäudereinigung werden sie maßgeblich durch zwei Faktoren bestimmt:

1. Kalkulatorischer Stundenverrechnungssatz

2. Leistungszahlen

= m²-Leistung pro Stunde und Mitarbeiter/in, bezogen auf die Reinigung der Bodenflächen und deren Reinigungshäufigkeit



- Großzügige Flächen
- Leicht zu reinigende Bodenflächen
- Kurze Wegezeiten
- Intervalle „Standard“
- Ideale Infrastruktur
- Guter Gebäudezustand

- Flächen bedingt zugänglich
- Wechselnde Bodenoberflächen
- Längere Wegezeiten
- Häufige Intervalle
- Erschwerte Infrastruktur
- Mittlerer Gebäudezustand

- Flächen schwer zugänglich
- Wechselnde und veraltete Böden
- Sehr lange Wegezeiten
- Sehr häufige Intervalle
- Problematische Infrastruktur
- Schlechter Gebäudezustand



Die Variablen in der Kalkulation: Kleine Änderung – große Wirkung.

Berechnungsbeispiel 1

Anhand nachfolgender Beispiele* wird sichtbar, wie Sie das Leistungsmaß durch die Variable „Reinigungshäufigkeit“ verändern können. Schon die Vorgabe, Mülleimer nicht einmal wöchentlich, sondern täglich zu entleeren, kann dann das Leistungsmaß der gesamten Raumgruppe „Büro“ verändern.

Raumgruppe Büro – Grundannahmen:

Verwaltungsgebäude in NRW:

- Büroraum Größe ca. 18 m²
- Teppichboden
- 2 Arbeitsplätze mit normaler Ausstattung
- Zeitmessung fiktiv



Darstellung 1: Leistungsbeschreibung mit einmal wöchentlicher Reinigung inkl. 1 x wöchentlicher Abfallentleerung.

Büro mit einer durchschnittlichen Größe von 18 m ² Reinigungsgegenstand und auszuführende Tätigkeit	Häufigkeit (Turnus)	Turnus pro Jahr	Kalkulierte Zeit		
			h	m	s
Bodenarbeiten					
Fußboden textile Bodenbeläge	Bürstsaugen	1w	52 Tage	1	20
Oberflächenarbeiten					
Stühle, Sitzgelegenheiten, Bänke und Gestelle	feucht reinigen	1m	12 Tage		35
Tisch-/Schreibtischoberflächen, Mobiliar, Einrichtung unter 1,60 m Höhe	feucht wischen, soweit frei	1w	52 Tage	1	30
Mobiliar und Einrichtungen über 1,60m Höhe soweit frei freigeräumt	feucht Staub wischen	2j	2 Tage	1	30
Papier- und Restmüllbehälter entleeren und entsorgen – mit Beutel versehen		1w	52 Tage		30
Papier- und Restmüllbehälter, innen und außen	nass reinigen	1m	12 Tage		45
Griffspuren an Türen und Lichtschaltern	entfernen	1w	52 Tage		30
Kabelkanäle, Feuerlöscher und sonstiges Inventar	entstauben	1m	12 Tage		45
Fensterbänke inkl. Kabelkanäle die als Fensterbänke integriert sind	feucht reinigen	14t	24 Tage		20
Heizkörper, Sockelleisten und Fußleisten	feucht reinigen	2j	2 Tage	3	45
Türen inkl. Türstöcke, Türschilder	feucht reinigen	1m	12 Tage	3	35
Spinnweben (max. 3m) und zusätzlich bei Bedarf	entfernen	2m	24 Tage		10
Zeit für Laufwege, Auf- und Abrüsten bezogen auf eine Gesamtarbeitszeit pro Tag von 3.50 h			52 Tage		17
Summe/Zeit pro Jahr					5:04:34
Summe/Zeit pro Reinigung für Beispielraum bei der Durchführung jeder einzeln aufgeführten Tätigkeit					0:15:32
Summe/durchschnittliche Zeit pro Reinigung für Beispielraum bezogen pro Jahr auf		52 Tage			0:05:51
Errechnetes durchschnittliches Leistungsmaß bei 52 Reinigungstagen					184 m ² /h

* Die Tabellen sind urheberrechtlich geschützte Unterlagen des Kompetenzteams Gebäudereinigung.

Darstellung 2: Leistungsbeschreibung wie in Darstellung 1, statt 1 x wöchentlicher, mit 5 x wöchentlicher Abfallentleerung.

Büro mit einer durchschnittlichen Größe von 18 m ² Reinigungsgegenstand und auszuführende Tätigkeit	Häufigkeit (Turnus)	Turnus pro Jahr	Kalkulierte Zeit		
			h	m	s
Bodenarbeiten					
Fußboden textile Bodenbeläge:	Bürstsaugen	1w	52 Tage	1	20
Oberflächenarbeiten					
Stühle, Sitzgelegenheiten, Bänke und Gestelle	feucht reinigen	1m	12 Tage		35
Tisch-/Schreibtischoberflächen, Mobiliar, Einrichtung unter 1,60 m Höhe	feucht wischen, soweit frei	1w	52 Tage	1	30
Mobiliar und Einrichtungen über 1,60m Höhe soweit frei freigeräumt	feucht Staub wischen	2j	2 Tage	1	30
Papier- und Restmüllbehälter entleeren und entsorgen – mit Beutel versehen		5w	251 Tage		30
Papier- und Restmüllbehälter, innen und außen	nass reinigen	1m	12 Tage		45
Griffspuren an Türen und Lichtschaltern	entfernen	1w	52 Tage		30
Kabelkanäle, Feuerlöscher und sonstiges Inventar	entstauben	1m	12 Tage		45
Fensterbänke inkl. Kabelkanäle die als Fensterbänke integriert sind	feucht reinigen	14t	24 Tage		20
Heizkörper, Sockelleisten und Fußleisten	feucht reinigen	2j	2 Tage	3	45
Türen inkl. Türstöcke, Türschilder	feucht reinigen	1m	12 Tage	3	35
Spinnweben entfernen (max. 3m) und zusätzlich bei Bedarf		2m	24 Tage		10
Zeit für Laufwege, Auf- und Abrüsten bezogen auf eine Gesamtarbeitszeit pro Tag von 3.50 h			52 Tage		17
Summe/Zeit pro Jahr					7:50:41
Summe/Zeit pro Reinigung für Beispielraum bei der Durchführung jeder einzeln aufgeführten Tätigkeit					0:15:32
Summe/durchschnittliche Zeit pro Reinigung für Beispielraum bezogen pro Jahr auf		52 Tage			0:08:53
Errechnetes durchschnittliches Leistungsmaß bei 52 Reinigungstagen					122 m ² /h

Reduzierung der m²/Leistung gegenüber Darstellung 1 um

-34 %

In der Praxis sind Flächen nicht pauschal kalkulierbar.



Berechnungsbeispiel 2

Werden in Sanitärbereichen Fliesen und Trennwände sowie Spritzbereiche nicht 1x wöchentlich bzw. 4x jährlich vollflächig gereinigt, sondern 5x bzw. 1x wöchentlich, so hat das erhebliche Folgen für das Leistungsmaß der Raumgruppe „Sanitär“.

Raumgruppe Sanitär – Grundannahmen:

Verwaltungsgebäude in NRW:

- WC-Anlage
- Größe ca. 5 m²
- Fliesenboden
- Ausstattung 2 WC-Kabinen
- 2 Waschbecken
- Zeitmessung fiktiv



Der Gebäudezustand, die Gebäudeinfrastruktur sowie Laufwege fördern oder behindern den Arbeitsaufwand für Pflege und Reinigung.

Büroflächen sind selten gleich. Die Nutzungsart und der Umfang von Einrichtungsgegenständen nimmt Einfluss auf Zugänglichkeiten und den Arbeitseinsatz.

Darstellung 1: Leistungsbeschreibung mit 5 x wöchentlicher Reinigung, Fliesen und Trennwände. Spritzbereiche 1 x wöchentlich, vollflächig 4 x jährlich reinigen.

WC-Anlage mit einer durchschnittlichen Größe von 5 m ² Reinigungsgegenstand und auszuführende Tätigkeit	Häufigkeit (Turnus)	Turnus pro Jahr	Kalkulierte Zeit		
			h	m	s
Bodenarbeiten					
Hartboden 2-stufig nasswischen	5w	251 Tage	1	45	
Oberflächenarbeiten					
Toiletten, inkl. Sitze, Urinale, Waschbecken und Armaturen vollflächig	nass reinigen	5w	251 Tage	1	50
Fliesen, Spiegel, Ablagen, Trennwände im Spritzbereich	nass reinigen	1w	52 Tage	1	25
Fliesen, Trennwände vollflächig	nass reinigen	4j	4 Tage	8	20
Abfallbehälter entleeren und entsorgen, mit Beutel versehen		5w	251 Tage		25
Abfallbehälter innen und außen	nass reinigen	1w	52 Tage		30
WC-Papier, Handtuchpapier, Seifenspender bestücken		5w	251 Tage		35
Griffspuren an Türen und Lichtschaltern entfernen		5w	251 Tage		15
Fensterbänke	feucht reinigen	2m	24 Tage		5
Heizkörper, Sockelleisten und Fußleisten	feucht reinigen	1m	12 Tage	2	0
Türen inkl. Türstöcke, Türschilder	feucht reinigen	4j	4 Tage	2	45
Fußbodenablauf	bewässern	1w	52 Tage		8
Spinnweben entfernen (max. 3m) und zusätzlich bei Bedarf		2m	24 Tage		6
Zeit für Laufwege, Auf- und Abrüsten bezogen auf eine Gesamtarbeitszeit pro Tag von 3.50 h			251 Tage		17
Summe/Zeit pro Jahr					24:23:37
Summe/Zeit pro Reinigung für Beispielraum bei der Durchführung jeder einzeln aufgeführten Tätigkeit					0:20:26
Summe/durchschnittliche Zeit pro Reinigung für Beispielraum bezogen pro Jahr auf		251 Tage			0:05:50
Errechnetes durchschnittliches Leistungsmaß bei 251 Reinigungstagen					51 m²/h

* Die Tabellen sind urheberrechtlich geschützte Unterlagen des Kompetenzteams Gebäudereinigung.

Darstellung 2: Leistungsbeschreibung wie in Darstellung 1, Fliesen und Trennwände mit erhöhter Leistung.

WC-Anlage mit einer durchschnittlichen Größe von 5 m ² Reinigungsgegenstand und auszuführende Tätigkeit	Häufigkeit (Turnus)	Turnus pro Jahr	Kalkulierte Zeit		
			h	m	s
Bodenarbeiten					
Hartboden 2-stufig nasswischen	5w	251 Tage	1	45	
Oberflächenarbeiten					
Toiletten, inkl. Sitze, Urinale, Waschbecken und Armaturen vollflächig	nass reinigen	5w	251 Tage	1	50
Fliesen, Spiegel, Ablagen, Trennwände im Spritzbereich	nass reinigen	5w	251 Tage	1	25
Fliesen, Trennwände vollflächig	nass reinigen	1w	52 Tage	8	20
Abfallbehälter entleeren und entsorgen, mit Beutel versehen		5w	251 Tage		25
Abfallbehälter innen und außen	nass reinigen	1w	52 Tage		30
WC-Papier, Handtuchpapier, Seifenspender bestücken		5w	251 Tage		35
Griffspuren an Türen und Lichtschaltern entfernen		5w	251 Tage		15
Fensterbänke	feucht reinigen	2m	24 Tage		5
Heizkörper, Sockelleisten und Fußleisten	feucht reinigen	1m	12 Tage	2	0
Türen inkl. Türstöcke, Türschilder	feucht reinigen	4j	4 Tage	2	45
Fußbodenablauf	bewässern	1w	52 Tage		8
Spinnweben entfernen (max. 3m) und zusätzlich bei Bedarf		2m	24 Tage		6
Zeit für Laufwege, Auf- und Abrüsten bezogen auf eine Gesamtarbeitszeit pro Tag von 3.50h			251 Tage		17
Summe/Zeit pro Jahr					35:45:32
Summe/Zeit pro Reinigung für Beispielraum bei der Durchführung jeder einzeln aufgeführten Tätigkeit					0:20:26
Summe/durchschnittliche Zeit pro Reinigung für Beispielraum bezogen pro Jahr auf		251 Tage			0:08:33
Errechnetes durchschnittliches Leistungsmaß bei 251 Reinigungstagen					35 m²/h

Reduzierung der m²/Leistung gegenüber Darstellung 1 um

-32 %

Wer Äpfel mit Birnen vergleicht, liegt falsch.



Individueller Leistungsumfang

Die Kalkulationen aus den Praxisbeispielen machen deutlich: Jedes Objekt bedarf einer individuellen Beurteilung. Leistungszahlen müssen immer objektbezogen und nach dem mit dem Auftraggeber vereinbarten Leistungsverzeichnis ermittelt werden.

Die Ortsbegehung ist für eine realistische Angebotserstellung unerlässlich!

Bereits eine geringfügige Änderung der Reinigungshäufigkeit von Nebenleistungen innerhalb einer Raumgruppe hat erhebliche Auswirkungen auf das Leistungsmaß. Ändern sich weitere Einflussfaktoren, z. B. die Ausstattung (Waschbecken im Büro) oder die Reinigungshäufigkeit des Fußbodens, ergeben sich völlig andere Leistungszahlen.

Allgemein gehaltene Richtwerte helfen weder Ihrer Vorkalkulation noch bei der Bewertung von Angeboten. Die individuelle Formulierung Ihrer Leistungsanforderungen ist Ihre Aufgabe als Auftraggeber.

Je klarer und eindeutiger diese Festlegungen, desto fairer und realistischer ist der Preis.



Die Oberflächenbeschaffenheit von Böden beeinflusst den Arbeitsaufwand wesentlich.

Und so stellen sich die Variablen der Reinigungsleistung in einer Gesamtkalkulation dar:

Bürogebäude-Verwaltung, Gebäudegrundfläche 28.039 m²

Bürofläche (450 Büros)	8.500 m ²				
Reinigung	1 x wtl.	Büro	Büro		
Jahresreinigungsfläche	442.000 m ²	Leistung 1	Leistung 2	Differenz	
Leistung		184 m ² /h	122 m ² /h	- 62 m ² /h	- 34 %
Stunden pro Jahr		2.402 h	3.623 h	+ 1.221 h	+ 51 %
Std.-Verrechnungssatz fiktiv	17,85 Euro				
Kosten pro Jahr		42.879 Euro	64.670 Euro	+ 21.791 Euro	+ 51 %

WC-Flächen (61 Räume)	470 m ²				
Reinigung	5 x wtl.	WC	WC		
Jahresreinigungsfläche	117.970 m ²	Leistung 1	Leistung 2	Differenz	
Leistung		51 m ² /h	35 m ² /h	- 16 m ² /h	- 31 %
Stunden pro Jahr		2.313 h	3.371 h	+ 1.057 h	+ 46 %
Std.-Verrechnungssatz fiktiv	17,85 Euro				
Kosten pro Jahr		41.290 Euro	60.165 Euro	+ 18.875 Euro	+ 46 %

Gesamtfläche	796 Räume				
Treppen, Flure, Aufzug	23.700 m ²				
Besprechungsräume, Sozialraum		komplett	komplett		
Gesamtjahresfläche	2.085.000 m ²	Leistung 1	Leistung 2	Differenz	
Stunden pro Jahr		11.400 h	14.200 h	+ 2.800 h	+ 25 %
Std.-Verrechnungssatz fiktiv	17,85 Euro				
Kosten pro Jahr		203.490 Euro	253.470 Euro	+ 49.980 Euro	+ 25 %

Herausgeber:

**Bundesinnungsverband des
Gebäudereiniger-Handwerks**

Geschäftsstelle Bonn

Dottendorfer Str. 86
53129 Bonn

Tel.: +49 228 91775-0
Fax: +49 228 91775-11
E-Mail: biv@die-gebaeuedienstleister.de

Geschäftsstelle Berlin

Jägerstraße 5
10117 Berlin

Tel.: +49 30 206582-99
Fax: +49 30 206708-79
E-Mail: berlin@die-gebaeuedienstleister.de

Erstellt in Zusammenarbeit mit dem



Kompetenzteam Gebäudereinigung GmbH & Co.KG

Werner-Bosch-Straße 3
34266 Niestetal

www.kompetenzteam-gmbh.de
info@kompetenzteam-gmbh.de

Sachkundigen Rat erhalten Sie durch Gutachter
und Sachverständige z. B. unter:

www.die-gebaeuedienstleister
im Auftraggeberbereich

**Eine Checkliste zur Vergabe von Gebäudereinigungsleistungen
kann unter folgendem Link heruntergeladen werden:**

[www.heuking.de/fileadmin/user_upload/Veroeffentlichungen/2010/
Checkliste_Vergabe_von_Gebaeudereinigungsleistungen_01.07.2.pdf](http://www.heuking.de/fileadmin/user_upload/Veroeffentlichungen/2010/Checkliste_Vergabe_von_Gebaeudereinigungsleistungen_01.07.2.pdf)