



Die gezielte Beauftragung professioneller Unternehmen des Gebäudereiniger-Handwerks

Empfehlungen für die Beauftragung in der Privatwirtschaft



Die Gebäudedienstleister
Bundesinnungsverband



Impressum

Herausgeber:

Bundesinnungsverband des Gebäudereiniger-Handwerks

Kronenstraße 55-58, 10117 Berlin

Telefon: +49 30 2062267-0


www.die-gebaeuedienstleister.de

Alle Abbildungen sind Eigentum des Bundesinnungsverbandes des Gebäudereiniger-Handwerks.

Erscheinungsdatum: 05/2026

Hinweis


Das Dokument und die Unterlagen wurden sorgfältig von Expertinnen und Experten der Ausschüsse Technik und Betriebswirtschaft sowie Rechts- und Wettbewerbsfragen erstellt. Sie ersetzen jedoch keine rechtliche Beratung. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts wird nicht übernommen.



Die Fremdvergabe der Gebäudereinigung hat sich als strategischer Vorteil für Unternehmen erwiesen, da sie eine hohe Qualität und Effizienz sicherstellt.

Unsere Empfehlungen unterstützen Sie dabei, professionelle Reinigungsunternehmen auszuwählen, um langfristig hohe Standards zu gewährleisten und Compliance-Risiken auszuschließen. Wir bieten Ihnen wertvolle Einblicke in tarifvertragliche Bestimmungen und relevante Gesetzesvorgaben sowie branchenspezifische Informationen und Musterunterlagen. Darüber hinaus erläutern wir eine transparente Preisermittlung und setzen Impulse, neben dem Preis auch Qualitätskriterien bei der Auswahl der/des Dienstleistenden zu berücksichtigen.

Unsere Empfehlungen richten sich an Auftraggebende der Privatwirtschaft und fokussieren sich auf die Unterhaltsreinigung als klassisches Tätigkeitsfeld des Gebäudereiniger-Handwerks.



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A: BESONDERE ASPEKTE DER GEBÄUDEREINIGUNG

I. Vorteile der Fremdvergabe	6
II. Vorteile der Tagesreinigung.....	6
III. Vorteile einer qualitätsorientierten Beauftragung	6
IV. Tarifverträge des Gebäudereiniger-Handwerks.....	7
1. Tarifverträge	7
2. Allgemeinverbindlichkeit	7
3. Wesentliche Tarifbestimmungen im Überblick	8
3.1. Mindestlohntarifvertrag vom 15.11.2024.....	8
3.2. Rahmentarifvertrag vom 31.10.2019	8
V. Zwingende Arbeitsbedingungen in der Gebäudereinigung gemäß Arbeitnehmer-Entsendegesetz (AEntG).....	9
1. Bestimmungen des AEntG.....	9
2. Kontrolle und Ahndung von Verstößen gemäß AEntG durch die Finanzkontrolle Schwarzarbeit (FKS).....	9
3. Auskömmlichkeit des Stundenverrechnungssatzes.....	9
4. Preisanpassungsklausel	9

TEIL B: AUSWAHL PROFESSIONELLER UNTERNEHMEN DES GEBÄUDEREINIGER-HANDWERKS

I. Erstellung der Leistungsbeschreibung	10
1. Objektbeschreibung	10
1.1. Allgemein.....	10
1.2. Flächenverzeichnis	10
1.3. Objektbesichtigung	10
2. Leistungsbeschreibung.....	10
2.1. Umfang der Reinigung.....	10
2.2. Einsatz autonomer Reinigungsroboter.....	10
2.3. Hinweise zur Reinigungsdurchführung und zu Reinigungszeiten	11
3. Berücksichtigung von Besonderheiten.....	11
3.1. Aufsichten.....	11
3.2. Belieferung mit verbrauchsabhängiger Handelsware	11
3.3. Weitere Dienstleistungen	11
II. Vermeidung von Compliance-Risiken.....	11
1. Haftung des Auftraggebers nach dem Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz (LkSG)	11
2. Redlichkeit des Reinigungsunternehmens.....	11
3. Auskömmlichkeit des Angebotspreises.....	11
4. Einsatz von Nachunternehmerinnen oder Nachunternehmern	12

III. Angebotspreis	12
IV. Sicherstellung eines hohen Qualitätsstandards	12
1. Nachweise der Leistungsfähigkeit	13
2. Qualitätskonzepte.....	13
V. Vertragsgestaltung.....	13
1. Werkvertragsrecht.....	13
2. Kalkulationsvorgabe Stundenverrechnungssatz.....	13
3. Regelung zu Qualitätskonzepten	14
4. Deckungssummen der Haftpflichtversicherung.....	14
5. Ausgewogene Gestaltung.....	14
VI. Kommunikation.....	15
 TEIL C: ÜBERSICHT DER UNTERLAGEN	
I. Muster-Unterlagen.....	15
II. Informationsmaterialien	15



TEIL A: BESONDERE ASPEKTE DER GEBÄUDEREINIGUNG

I. VORTEILE DER FREMDVERGABE

Die Fremdvergabe von Dienstleistungen wie der Gebäudereinigung hat sich in der Privatwirtschaft seit Jahrzehnten etabliert und bietet wesentliche Vorteile wie insbesondere hohe Qualitätsstandards und Kosteneinsparungen.

■ Gebäudereiniger-Handwerk von hoher Qualität

Seit fast einem Jahrhundert fällt die Gebäudereinigung unter die Handwerksordnung. Unternehmen des Gebäudereiniger-Handwerks nutzen ihr umfassendes handwerkliches Know-how, um höchste Qualitätsstandards zu gewährleisten. Durch den Einsatz modernster Reinigungstechniken und -materialien wird eine optimale Leistungsfähigkeit erreicht. Eine reibungslose Organisation, regelmäßige Weiterbildungen der Beschäftigten und eine umfassende Qualitätssicherung sorgen für erstklassige Reinigungsergebnisse.

■ Professionalität der Innungsbetriebe durch Weiterbildung und politischen Dialog

Der Bundesinnungsverband des Gebäudereiniger-Handwerks (BIV) vertritt die Interessen von rund 2.500 Mitgliedsbetrieben der Gebäudereinigungsbranche in Deutschland auf nationaler und europäischer Ebene. Mit etwa 700.000 Beschäftigten ist die Branche das beschäftigungsstärkste Handwerk des Landes. Innungsbetriebe zeichnen sich durch hohe Professionalität aus, werden regelmäßig über technische und rechtliche Themen informiert, können umfassende Weiterbildungsmaßnahmen in Anspruch nehmen und haben die Möglichkeit, aktiv an der Neugestaltung von Prozessen sowie am politischen Dialog teilzunehmen.

■ Kosteneinsparung

Die Beauftragung eines professionellen Reinigungsunternehmens bietet erhebliche Kosteneinsparungen. Sie vermeiden die Anschaffungskosten für Geräte und Maschinen sowie ihre Wartungs- und Instandhaltungskosten. Da das beauftragte Unternehmen die Einsatzplanung der Reinigungskräfte übernimmt, insbesondere im Krankheits- und Urlaubsfall, entfallen zusätzliche Verwaltungskosten.

II. VORTEILE DER TAGESREINIGUNG

Die Tagesreinigung verbessert nicht nur die Qualität und Effizienz der Reinigungsleistung, sondern sorgt auch für eine stets saubere Umgebung, indem spontane Verschmutzungen sofort beseitigt werden. Kleinere Reklamationen werden schnell und unkompliziert bearbeitet. Ihre Zufriedenheit und die Ihrer Beschäftigten wird verbessert. Durch die höhere Sichtbarkeit werden Respekt und Anerkennung für die Reinigungskräfte und ihre Arbeit gestärkt, was ihre Motivation steigert. Zudem muss in Bereichen, die sicherheitsrelevant sind und für die deshalb eine ständige Überwachung vorgeschrieben ist, kein zusätzlicher Aufwand für die Sicherstellung während der Reinigung betrieben werden. Schließlich kann die Tagesreinigung zur Energieeinsparung beitragen, da keine zusätzlichen Beleuchtungszeiten erforderlich sind und die Heizzeiten verkürzt werden.

III. VORTEILE EINER QUALITÄTSORIENTIERTEN BEAUFTRAGUNG

Um gezielt Reinigungsunternehmen zu beauftragen, die für Professionalität und damit für hohe Reinigungsqualität stehen, empfehlen wir, neben dem Preis auch Qualitätskriterien zu berücksichtigen. Das gewährleistet Ihre Handlungsfähigkeit, Werterhalt und Zufriedenheit Ihrer Beschäftigten sowie die Einhaltung von Arbeitsrechts- und Nachhaltigkeitsstandards.

■ Handlungsfähigkeit

Saubere Gebäude gewährleisten Ihre Handlungsfähigkeit, sodass Sie sich voll und ganz auf Ihre Kernkompetenz konzentrieren können.

■ Werterhalt

Professionelle Gebäudereinigung trägt nachhaltig zum Werterhalt Ihrer Gebäude sowie ihrer Einrichtung und Ausstattung bei. Die Notwendigkeit von Grundreinigungsarbeiten geht

zurück, was zusätzlich mit finanziellen Einsparungen verbunden ist.

■ Zufriedenheit

Ein konstant hoher Reinigungsstandard führt zur Zufriedenheit Ihrer Beschäftigten und verbessert die Arbeitsatmosphäre.

■ Reduzierung des Beschwerdemanagements

Eine hohe Reinigungsqualität führt zu einem geringen Maß an Reinigungsmängeln und damit einhergehenden Beschwerden. Das regelmäßig mit einem hohen Aufwand verbundene Beschwerdemanagement kann auf ein Minimum reduziert werden.

■ Einhaltung von Arbeitsrechts- und Nachhaltigkeitsstandards

Professionelle Gebäudereinigungsunternehmen stellen darüber hinaus die Einhaltung arbeitsrechtlicher Standards und nachhaltiger Reinigungsverfahren sicher. Zwei Aspekte, die für Auftraggebende zur Vermeidung von Compliance-Risiken und aufgrund der Verantwortung in der Lieferkette von hoher Relevanz sind.



IV. TARIFVERTRÄGE DES GEBÄUDEREINIGER-HANDWERKS

Die Arbeitsbedingungen für gewerbliche Beschäftigte in der Gebäudereinigung sind durch Tarifverträge geregelt, die zwischen dem Bundesinnungsverband des Gebäudereiniger-Handwerks (BIV) und der Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU) abgeschlossen wurden. Der Rahmentarifvertrag vom 31.10.2019 und der Mindestlohntarifvertrag vom 15.11.2024 sind allgemeinverbindlich und gelten zwingend für alle Arbeitsverhältnisse des Geltungsbereiches. Zu den relevanten Bestimmungen gehören insbesondere Branchenmindestlöhne für die Unterhalts- und Glasreinigung, Zeit- und Erschwerniszuschläge sowie Urlaubsansprüche.

1. Tarifverträge

Bei den Tarifverträgen für die gewerblichen Beschäftigten in der Gebäudereinigung handelt es sich im Wesentlichen um:

- Rahmentarifvertrag für die gewerblichen Beschäftigten in der Gebäudereinigung vom 31.10.2019 (RTV)
<https://www.die-gebaeuedienstleister.de/die-branche/tarifpolitik/>



Rahmentarifvertrag

- Mindestlohntarifvertrag vom 15.11.2024 (MTV)
<https://www.die-gebaeuedienstleister.de/die-branche/tarifpolitik/>



Mindestlohntarifvertrag

- Lohntarifvertrag vom 15.11.2024 (LTV)
<https://www.die-gebaeuedienstleister.de/die-branche/tarifpolitik/>



Lohntarifvertrag

- Tarifvertrag über ein zusätzliches Urlaubsgeld vom 07.09.2007
– auf Anfrage –

2. Allgemeinverbindlichkeit

Die Tarifverträge RTV und MTV sind für allgemeinverbindlich erklärt worden – der RTV nach § 5 Tarifvertragsgesetz (TVG) und der MTV gemäß Rechtsverordnung nach § 7 Arbeitnehmer-Entsendegesetz (AEntG). Die Bestimmungen dieser

Tarifverträge finden zwingend auf alle Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich Anwendung, unabhängig von der Mitgliedschaft der Unternehmen in den Innungsverbänden des Gebäudereiniger-Handwerks und der Beschäftigten in der IG BAU.

3. Wesentliche Tarifbestimmungen im Überblick

In den allgemeinverbindlichen Tarifverträgen sind im Wesentlichen die folgenden Bestimmungen relevant:

3.1. Mindestlohntarifvertrag vom 15.11.2024

- ab 01.01.2026:
Lohngruppe 1 (Unterhaltsreinigung) 15,00 € brutto
Lohngruppe 6 (Glas- und Fassadenreinigung) 18,40 € brutto

3.2. Rahmentarifvertrag vom 31.10.2019

- Zeitzuschläge (§ 3 Ziffer 4.7 RTV)
 - Nachtarbeit*: 30 % [*zwischen 22.00 Uhr und 05.00 Uhr]
 - Sonntags- und Feiertagsarbeit: 80 %
 - Arbeiten am Neujahrstag, 1. Mai, 1. und 2. Weihnachtsfeiertag: 200 %
- Erschwerniszuschläge (§ 10 RTV)
 - Arbeiten mit persönlicher Schutzausrüstung (§ 10 Ziffer 1 RTV): Zuschläge zwischen 5 % und 40 % bezogen auf den jeweiligen Lohn des Tätigkeitsbereichs
 - Arbeiten in/an besonderen Räumen und Einrichtungen (§ 10 Ziffer 2 RTV): Zuschläge zwischen 0,50 € und 3,00 € brutto pro Stunde
 - Belastungszuschlag (§ 10 Ziffer 3 RTV): Ausübung von Reinigungstätigkeiten alternativ mehr als 8 Stunden täglich oder über 40 Stunden wöchentlich: 25 % Zuschlag bezogen auf den jeweiligen Lohn des Tätigkeitsbereichs
- Urlaubsanspruch (§ 15 RTV)
 - 30 Tage bezogen auf eine 5-Tage-Woche (§ 15 Ziffer 1.1 RTV)



V. ZWINGENDE ARBEITSBEDINGUNGEN IN DER GEBÄUDEREINIGUNG GEMÄSS ARBEITNEHMER-ENTSENDEGESETZ (AEntG)

Die zwingenden Arbeitsbedingungen in der Gebäudereinigung gemäß dem Gesetz über zwingende Arbeitsbedingungen für grenzüberschreitend entsandte und für regelmäßig im Inland beschäftigte Arbeitnehmer (Arbeitnehmer-Entsendegesetz [AEntG]) sollen faire Wettbewerbsbedingungen und Mindestarbeitsbedingungen sicherstellen. Die Finanzkontrolle Schwarzarbeit der Generalzolldirektion (FKS) überwacht die Einhaltung durch routinemäßige Kontrollen und kann bei Verstößen Geldbußen verhängen.

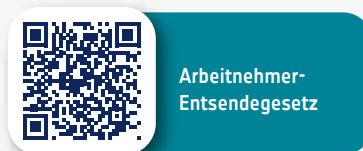
1. Bestimmungen des AEntG

Die Gebäudereinigung unterliegt dem Anwendungsbereich des AEntG (§ 4 Abs. 1 Ziffer 2 AEntG), das angemessene Mindestarbeitsbedingungen für regelmäßig im Inland beschäftigte und grenzüberschreitend entsandte Arbeitnehmer durchsetzt sowie faire und funktionierende Wettbewerbsbedingungen sicherstellt.

Das Gesetz gilt für inländische wie ausländische Unternehmen, die Leistungen der Gebäudereinigung in Deutschland ausführen. Es legt die zwingenden Arbeitsbedingungen nicht selbst fest, sondern erklärt wesentliche allgemeine (§ 2 AEntG) und tarifvertragliche (§ 3 AEntG) Arbeitsbedingungen

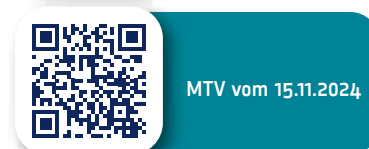
für zwingend einzuhalten (§ 8 Abs. 1 AEntG).

Dazu gehören tarifvertragliche Bestimmungen, sofern sie für allgemeinverbindlich nach § 5 TVG oder gemäß Rechtsverordnung nach § 7 AEntG erklärt sind (§ 3 Ziffer 1 AEntG) und es sich um Arbeitsbedingungen gemäß § 5 AEntG handelt.



Daher wird aus den allgemeinverbindlichen Rahmen- und Mindestlohn tarifverträgen für die gewerblichen Beschäftigten in der Gebäudereinigung (RTV vom 31.10.2019, MTV vom 15.11.2024) die Einhaltung der folgenden Arbeitsbedingungen kontrolliert:

- Branchenmindestlöhne der Lohngruppen 1 und 6 (MTV)
- Zeitzuschläge (Nacht-, Sonn- und Feiertagszuschläge § 3 Ziffer 4.7 RTV)
- Lohngleichheit Männer/Frauen (§ 8 Ziffer 1.2 RTV)
- Fälligkeit der Lohnzahlung (§ 9 Ziffer 2 RTV)
- Erschwerniszuschläge (§ 10 RTV)
- Fahrtkosten/Auslösung (§§ 11–14 RTV)
- Dauer Erholungsurlaub und Urlaubsentgelt (§ 15 RTV)



2. Kontrolle und Ahndung von Verstößen gemäß AEntG durch die Finanzkontrolle Schwarzarbeit (FKS)

Die Kontrolle der Einhaltung der zwingenden Arbeitsbedingungen gemäß AEntG und die Ahndung von Verstößen obliegt der FKS. Ein Verstoß kann zu Geldbußen bis zu 500.000 Euro und zum Ausschluss von der Vergabe öffentlicher Aufträge führen. Die FKS führt routinemäßige Kontrollen ohne Anfangsverdacht durch.

3. Auskömmlichkeit des Stundenverrechnungssatzes

Ein Kalkulationsaufschlag von mindestens 70 Prozent auf den Branchenmindestlohn ist nach Auffassung der FKS ein Indikator für die Einhaltung des Mindestlohns und die Auskömmlichkeit des Stundenverrechnungssatzes, da in der Regel in dieser Höhe zu entrichtende Sozialabgaben und weitere lohngebundene Kosten anfallen. Liegt der Aufschlag darunter, kann dies auf eine Unterschreitung des Mindestlohns hinweisen und Zweifel an der Auskömmlichkeit begründen.

4. Preisanpassungsklausel

Zur Sicherstellung der Einhaltung des geltenden Branchenmindestlohns sollte gemäß vertraglicher Regelung der Preis automatisch bei einer Erhöhung der Entgeltbestandteile durch Änderung der Tarifverträge in der Gebäudereinigung oder durch eine gesetzliche Änderung bzw. bei einer Erhöhung oder Neuregelung lohngebundener Kosten erhöht werden, ohne dass es einer gesonderten, darauf gerichteten Vereinbarung bzw. Antragstellung einer Vertragspartei bedarf.



TEIL B: AUSWAHL PROFESSIONELLER UNTERNEHMEN DES GEBÄUDEREINIGER-HANDWERKS

I. ERSTELLUNG DER LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Eine präzise und detaillierte Beschreibung des Leistungsinhalts sowie der notwendigen Anforderungen bietet den Reinigungsunternehmen eine verbindliche und nachvollziehbare Grundlage für die Kalkulation ihrer Angebotspreise und die Darstellung der Qualitätskriterien. Die Angebote sind klar vergleichbar, sodass die/der für Sie passendste Dienstleistende zielgerichtet ausgewählt werden kann. Die verwendeten Begriffe sollten eindeutig und klar definiert werden.

Wir empfehlen Ihnen, die Begriffe entsprechend des Glossars des BIV zu verwenden und den Unternehmen zur Verfügung zu stellen.

Unterlage:

- Glossar

In der Leistungsbeschreibung definieren Sie die spezifischen Anforderungen, die Sie unter Berücksichtigung der Objektbeschreibung an die zu erbringende Reinigungsleistung stellen.

1. Objektbeschreibung

1.1. Allgemein

Baucharakter, Art, Alter, Lage, Größe und Nutzung des Objektes

1.2. Flächenverzeichnis

- Grundflächen in m² je Raum
- Gebäude, Etagen, Raumnummer
- Raumart, -nutzung
- Bodenart

Unterlage:

- Objektbeschreibung und Hinweise zur Reinigungsdurchführung und zu Reinigungszeiten

1.3. Objektbesichtigung

Da eine Beurteilung des Objektes und seiner Anforderungen an die Gebäudereinigung nur nach ausführlicher Besichtigung möglich ist, empfehlen wir, eine Objektbesichtigung anzuordnen. Der Termin zur Besichtigung unter sachkundiger Führung sollte festgelegt werden.

Unterlage:

- Nachweis Objektbesichtigung

2. Leistungsbeschreibung

Die Leistungsbeschreibung definiert sich nach dem Umfang der Reinigung, den Angaben über Reinigungszeiten und Zugangsregelungen sowie möglichen Besonderheiten.

2.1. Umfang der Reinigung

Reinigungsrythmus, -verfahren, -umfang nach Reinigungsgruppen

Unterlagen:

- Leistungsbeschreibung
- Richtlinien für Vergabe und Abrechnung im Gebäudereiniger-Handwerk
- Leitfaden „Aufmaß in der Gebäudereinigung“

2.2. Einsatz autonomer Reinigungsroboter

Der Einsatz autonomer Reinigungsroboter kann, sofern es die Objektbeschaffenheit und Tätigkeit zulassen, zeitintensive Reinigungen effizienter gestalten.

Unterlage:

- Checkliste zum Einsatz von Reinigungsrobotik

2.3. Hinweise zur Reinigungsdurchführung und zu Reinigungszeiten

für die einzelnen Objektbereiche, Wochenendarbeit, Feiertagsarbeit, Zugangsregelungen

3. Berücksichtigung von Besonderheiten

3.1. Aufsichten

Bedarf an Aufsichten, die zeitweilig oder ständig anwesend sind, weiteres Spezialpersonal (z. B. Desinfektor, Strahlenschutzbeauftragter), Erreichbarkeit des Gebäudereinigungsunternehmens

3.2. Belieferung mit verbrauchsabhängiger Handelsware

Verbrauchsabhängige Handelsware, deren Menge vom Verbrauch des Auftraggebers abhängt, insbesondere Toilettenpapier, Seife und Handtuchpapier, sollte nicht pauschal, sondern verbrauchsbezogen abgerechnet werden.

3.3. Weitere Dienstleistungen

Tageskraft, Sonderreinigung, Hol- und Bringdienste, Spülkräfte, Abfallentsorgung, Qualitätswesen (regelmäßige Kontrollen der Dienstleistungsqualität)

Unterlage zu 2.3.–3.2.:

- Objektbeschreibung und Hinweise zur Reinigungsdurchführung und zu Reinigungszeiten

II. VERMEIDUNG VON COMPLIANCE-RISIKEN

Die sorgfältige Auswahl des Reinigungsunternehmens kann Sie vor haftungsrechtlichen Konsequenzen und weitreichenden Reputationsschäden schützen.

1. Haftung der/des Auftraggebenden nach dem Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz (LkSG)

Gemäß § 3 Abs. 1 LkSG sind Auftraggebende unter bestimmten Anforderungen* verpflichtet, in ihren Lieferketten Sorgfaltspflichten angemessen zu beachten, um menschenrechtlichen oder umweltbezogenen Risiken vorzubeugen oder diese zu minimieren. Verstöße gegen das LkSG können gemäß § 24 LkSG mit empfindlichen Bußgeldern geahndet werden. Wir empfehlen jeder/jedem Auftraggebenden – auch außerhalb der Anforderungen des LkSG – im Sinne der Vermeidung von Compliance-Risiken die Durchführung einer Redlichkeitsüberprüfung nach Maßgabe von Ziffer 2.

*Auftraggebende mit mindestens 1.000 Beschäftigten (Stand Juli 2025)

2. Redlichkeit des Reinigungsunternehmens

Zur Überprüfung der Redlichkeit der Reinigungsunternehmen empfehlen wir die Anforderung der folgenden Unterlagen, die nicht älter als 2 Monate sein sollten

- Auszug aus dem Gewerbezentralregister
- Nachweis einer gültigen Betriebshaftpflichtversicherung
- Nachweis über die Mitgliedschaft in einer Innung des Gebäudereiniger-Handwerks (optional)
- Bescheinigung in Steuersachen

- Unbedenklichkeitsbescheinigung von drei Krankenkassen
- Unbedenklichkeitsbescheinigung der Berufsgenossenschaft
- ausgefüllter und unterzeichneter Fragebogen Redlichkeitsüberprüfung des Reinigungsunternehmens – Selbstauskunft

Unterlage:

- Redlichkeitsüberprüfung des Reinigungsunternehmens – Selbstauskunft

Zur Überprüfung der Vollständigkeit der geforderten Unterlagen stellen wir Ihnen eine entsprechende Checkliste bereit.

Unterlage:

- Checkliste zur Angebotsprüfung in der Privatwirtschaft

3. Auskömmlichkeit des Angebotspreises

Der Angebotspreis muss vorrangig auf seine Auskömmlichkeit überprüft werden.

Eine Unterschreitung des Aufschlags von 70 Prozent auf den aktuell gültigen Branchenmindestlohn kann auf eine Unterschreitung des Mindestlohns hinweisen und Zweifel an der Auskömmlichkeit des Angebotes begründen.

4. Einsatz von Nachunternehmerinnen oder Nachunternehmern

Den Einsatz von Nachunternehmerinnen oder Nachunternehmern zur Erbringung der geschuldeten Reinigungsleistung sollten Sie nur mit Ihrer vorherigen Zustimmung erlauben. Die Hauptunternehmerin oder der Hauptunternehmer ist vertraglich zu verpflichten, an die Nachunternehmerin oder den Nachunternehmer dieselben Anforderungen insbesondere in Bezug auf die Vermeidung von Compliance- Risiken zu stellen.

III. ANGEBOTSPREIS

Der Angebotspreis wird anhand der Preisangaben im Preisblatt für die maximale Vertragslaufzeit (einschließlich etwaiger Verlängerungsoptionen) ermittelt.

Die Quadratmeter-Stundenleistung ist neben dem Stundenverrechnungssatz das wichtigste Kriterium zur Auswahl des Preises. Sie hängt von zahlreichen Parametern ab, wie insbesondere:

- Umfang des Leistungsverzeichnisses
- Reinigungshäufigkeit
- Schmutzeintrag
- Hygieneanforderungen des Objektes
- bauliche Gegebenheiten des Objektes
- Reinigungsfreundlichkeit des Objektes, d. h. Zugänglichkeit, Abmessungen der Verkehrsflächen, Auswahl der Einrichtungsgegenstände und Bodenbeläge, Überstellungen, Pflegezustand der Böden, etc.
- Objektorganisation
- technische Ausstattung der/des Bewerbenden
- Schulung des Personals
- Leistungsfähigkeit des Personals



Da diese Kriterien stark variieren und sich gegenseitig beeinflussen, können keine allgemeinen Richtwerte für Quadratmeterleistungen angegeben werden. Leistungswerte sind individuell für jedes Objekt zu erheben.

Zur Überprüfung der Vollständigkeit der geforderten Unterlagen stellen wir eine entsprechende Checkliste bereit.

Unterlage:

- Checkliste zur Angebotsprüfung in der Privatwirtschaft

Für eine umfassende Beurteilung des Angebotspreises können Sie die folgenden Unterlagen heranziehen.

Unterlagen:

- Preisblätter und -zusammenstellung
- Lehrmaterial „Kalkulation in der Gebäudereinigung“
- Broschüre „Leistungskennziffern in der Gebäudereinigung“

IV. SICHERSTELLUNG EINES HOHEN QUALITÄTSSTANDARDS

Eine professionelle Gebäudereinigung zeichnet sich durch höchste Qualitätsstandards aus. Bei der Auswahl einer/eines Dienstleistenden sollten Sie neben dem Preis stets auch Kriterien wie

- Zuverlässigkeit und Termingenaugigkeit,
- Personalmanagement und Qualifikation,
- Qualitätssicherung,
- Umweltschutz und Nachhaltigkeit,
- Leistungsspektrum berücksichtigen.

1. Nachweise der Leistungsfähigkeit

Zuverlässigkeit und Termingenaugigkeit sind essenziell für eine fachgerechte Gebäudereinigung. Insbesondere Angaben zur Verfügbarkeit des eingesetzten und beaufsichtigenden Personals, inklusive der Vorarbeitenden und der Objektleitung, dienen als Nachweis für diese Kriterien.

Die Leistungsfähigkeit des Unternehmens hängt im Wesentlichen von der Qualifikation seiner Beschäftigten, der technischen Ausstattung und der Organisation ab. Besonders die Qualifikation des eingesetzten und beaufsichtigenden Personals ist entscheidend für die Erfüllung der reinigungstechnischen Anforderungen und Qualitätssicherungsmaßnahmen. Im Angebot sollten daher Informationen zur Anzahl der Fachkräfte (Gesellinnen und Gesellen, ggf. Meisterin oder Meister) sowie zu weiteren erforderlichen Spezialqualifikationen der Beschäftigten enthalten sein.

Zur Beurteilung der Qualitätssicherungsmaßnahmen dienen Angaben über die Anwendung von Qualitätsmess- und

Qualitätssicherungssystemen und über qualitätssichernde Maßnahmen (z. B. Zertifizierung nach DIN EN ISO 9001).

Umweltschutz und Nachhaltigkeit gewinnen zunehmend an Bedeutung und sollten daher auch bei der Auswahl und Beauftragung von Dienstleistenden berücksichtigt werden. Wichtige Kriterien sind die fachgerechte Auswahl von Reinigungs- und Pflegemitteln sowie Maschinen und Geräten, Maßnahmen zur Abfallvermeidung oder Abfalltrennungskonzepte, die auch als separate Dienstleistung angeboten werden, sowie entsprechende Nachweise wie Umweltschutzmanagementsysteme oder andere Zertifikate nach Bedarf.

Für den Fall, dass Sie neben der Gebäudereinigung weitere Dienstleistungen, wie beispielsweise Hol- und Bringdienste, Wäscheservice, Grünflächenpflege oder Catering, beauftragen wollen, empfiehlt es sich, das Leistungsspektrum des Unternehmens im Vorwege abzufragen.

2. Qualitätskonzepte

Zur Gewährleistung eines hohen Qualitätsstandards empfehlen wir, Qualitätskriterien gleichwertig neben dem Preis zu berücksichtigen. Hierzu sollten Sie die Bereiche Personalmanagement, Reinigung, Qualitätssicherung sowie Nachhaltigkeit und Umweltschutz anhand spezifischer Konzepte abfragen. Nutzen Sie gezielte Fragenkataloge, um die Effizienz der Bewertung zu steigern. Wir stellen Ihnen Musterkonzepte mit beispielhaften Fragenkatalogen zur Verfügung, die Ihnen helfen, die beste Auswahl zu treffen.

Unterlagen:

- Musterkonzept Personalmanagement
- Musterkonzept Reinigung
- Musterkonzept Qualitätssicherung
- Musterkonzept Nachhaltigkeit und Umweltschutz

V. VERTRAGSGESTALTUNG

Bei der Vertragsgestaltung empfehlen wir die Berücksichtigung der folgenden Aspekte:

1. Werkvertragsrecht

Die Gebäudereinigungsverträge sollten nach den gesetzlichen Bestimmungen des Werkvertragsrechts gemäß §§ 631 ff. BGB vereinbart werden. Die vertragsgemäße Hauptleistungspflicht ist die Herstellung des Reinigungserfolges, nicht die Erbringung einer bestimmten Anzahl an Reinigungsstunden. Abzustellen ist daher allein auf die Qualität der Reinigung.

2. Kalkulationsvorgabe Stundenverrechnungssatz

Zur Sicherstellung der Einhaltung des für allgemeinverbindlich erklärten Branchenmindestlohns kann vertraglich eine entsprechende Kalkulationsvorgabe geregelt werden:

„Unter Berücksichtigung des für allgemeinverbindlich erklärten Branchenmindestlohns der Lohngruppe 1 und der Einbindung des Gebäudereiniger-Handwerks in den Anwendungsbereich

des AEntG hat die/der Auftragnehmer im Stundenverrechnungssatz mindestens den für allgemeinverbindlich erklärten Tariflohn zugrunde zu legen. In zeitlicher Hinsicht ist für die Angebotskalkulation derjenige Tarifvertrag maßgeblich, der sieben Kalendertage vor Ablauf der Angebotsfrist galt, d. h. für allgemeinverbindlich erklärt worden ist. Enthält der in diesem Zeitpunkt für allgemeinverbindlich erklärte Tarifvertrag bereits Änderungen, die erst später als sieben Kalendertage vor Ablauf der Angebotsfrist in Kraft treten werden, sind diese Änderungen bei der Kalkulation des Angebotspreises einzubeziehen. Sieht die Verordnung, mit der der Tarifvertrag für allgemeinverbindlich erklärt wurde, vor, dass die Verordnung vor dem Ablauf der Mindestlaufzeit dieses Reinigungsvertrages außer Kraft treten wird, sind der Angebotskalkulation ab dem Außerkrafttreten die letzten im Zeitpunkt des Außerkrafttretens gültigen Tarifvorgaben bis zum Ablauf der

Mindestlaufzeit zugrunde zu legen. Im Stundenverrechnungssatz hat die/der Auftragnehmerin außerdem seine Unternehmensansätze für die abgefragten Einzelangaben zu machen, insbesondere Arbeitsunfähigkeitstage, den Aufwand für Maschinen und Objektleitung bezogen auf sein individuelles Unternehmen. Auf Verlangen hat die/der Auftragnehmerin die Angaben durch Nachweise über entsprechende Werte in der Vergangenheit plausibel darzulegen.“

3. Regelung zu Qualitätskonzepten

Um den Angaben der Unternehmen in den geforderten Qualitätskonzepten und ihrer Umsetzung bei ihrer Beauftragung Verbindlichkeit und Nachdruck zu verleihen, empfehlen wir die vertragliche Regelung einer Malus-Regelung:

„Die Angaben der/des Auftragnehmers in den Konzepten Personalmanagement, Reinigung, Qualitätssicherung sowie Nachhaltigkeit und Umweltschutz werden Vertragsinhalt. Verletzt die/der Auftragnehmerin schuldhaft eine darin genannte Pflicht, kann die/der Auftraggebende die Vergütung pauschal nach pflichtgemäßem Ermessen in angemessener, rechtlich zulässiger Höhe kürzen.“

4. Deckungssummen der Haftpflichtversicherung

Wir empfehlen, die Deckungssummen der Haftpflichtversicherung für Personenschäden, Sach- und Umweltschäden, Bearbeitungsschäden, evtl. für Schlüsselverlustschäden und Vermögensschäden vertraglich zu regeln.

Als Anhaltspunkt für am Versicherungsmarkt orientierte Deckungsbeträge können folgende Werte herangezogen werden (jeweils je Schadensfall; die Höhe variiert in Abhängigkeit von den zu betreuenden Objekten und ihren Einrichtungen):

▪ Personenschäden	5.000.000,- €
▪ Sachschäden	5.000.000,- €
▪ Vermögensschäden	500.000,- €
▪ Tätigkeitsschäden inkl. Obhutsschäden	5.000.000,- €
▪ Umweltschäden	5.000.000,- €
▪ Allmählichkeitsschäden	5.000.000,- €
▪ Schlüsselverlustschäden	200.000,- €

5. Ausgewogene Gestaltung

Im Sinne einer fairen Vertragsbeziehung sollten die vertraglichen Regelungen insgesamt ausgewogen und auf Augenhöhe gestaltet sein.

Der Vertrag sollte insbesondere folgende Bestimmungen umfassen:

- beiderseitiges Recht zur ordentlichen Kündigung während der Dauer des Vertrages
- automatische Preisanpassungsklausel:
„Die vereinbarten Vertragspreise sind auf Basis der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Tarifverträge in der Gebäudereinigung am Erfüllungsort dieses Vertrages sowie der zu diesem Zeitpunkt anfallenden lohngebundenen Kosten (insbesondere die Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung

und Soziallöhne) kalkuliert. Auftrags- und unternehmensbezogene Kosten sind nach Preisen zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses kalkuliert.

Bei einer Änderung der Entgeltbestandteile (insbesondere Stundenlöhne, Zeit- und Erschwerniszuschläge) der gewerblichen Beschäftigten durch Änderungen der Tarifverträge in der Gebäudereinigung oder durch eine gesetzliche Änderung wird die Vergütung der/des Auftragnehmers automatisch angepasst. Entsprechendes gilt bei einer rechtlich verbindlichen Anpassung oder Neuregelung lohngebundener Kosten. Die Anpassung berücksichtigt sowohl Steigerungen als auch Senkungen.

Die Anpassung erfolgt proportional zum prozentualen Anteil der Lohn- und lohngebundenen Kosten in der zugrunde gelegten Kalkulation. Der prozentuale Anteil der Lohn- und lohngebundenen Kosten ist: _____ Prozent.

Die/der Auftragnehmerin hat die/dem Auftraggebende/n unverzüglich in Schrift- oder Textform über die Preisanpassung zu informieren und die entsprechenden Nachweise beizufügen. Die Anpassung wird wirksam, sobald die Nachweise vorgelegt wurden. Sie kann erstmalig für den Monat geltend gemacht werden, in dem die tariflichen, gesetzlichen bzw. rechtlich verbindlichen Änderungen in Kraft treten. Eine Neuberechnung für zurückliegende, bereits abgerechnete Zeiträume ist ausgeschlossen.“

- automatische Preisanpassung bei Erhöhung von anderweitigen Kosten:

„Die Vergütung der/des Auftragnehmers wird bei Änderungen der nachfolgend aufgeführten Kostenbestandteile angepasst. Die Anpassung erfolgt proportional zum prozentualen Anteil der jeweiligen Kostenbestandteile in der zugrunde gelegten Kalkulation. Die Anpassung berücksichtigt sowohl Kostensteigerungen als auch Kostensenkungen.

Die betroffenen Kostenbestandteile und ihr prozentualer Anteil sind:

Reinigungsmaterial, -chemie, -geräte und -maschinen: _____ Prozent,

Sonstige Personalkosten (Arbeitskleidung, vorgeschriebene Schutzausrüstung, Sanitätsmittel): _____ Prozent,

Gehälter und lohngebundene Kosten von technischen Angestellten (z. B. Betriebsleiter, Anwendungstechniker, Objektleiter): _____ Prozent,

Fuhrparkaufwendungen (Anschaffungs- bzw. Leasingkosten, Versicherung, Steuern, Kraftstoffverbrauch): _____ Prozent.

Die/der Auftragnehmerin ist verpflichtet, jede Kostenänderung durch geeignete Nachweise (z. B. Lieferantenrechnungen) zu belegen. Die Nachweise sind der/dem Auftraggebenden unverzüglich in Schrift- oder Textform vorzulegen.

Die Preisanpassung wird wirksam, sobald die Nachweise vorgelegt wurden. Die Anpassung darf nicht dazu führen, dass der zuletzt geltende Gesamtpreis um mehr als 15 % des ursprünglich vereinbarten Preises steigt oder sinkt, es sei denn, die Parteien vereinbaren ausdrücklich eine höhere Anpassung.“

- bei befristeten Verträgen:
Vertragsverlängerung ausschließlich im gegenseitigen Einvernehmen
- Recht zur Minderung des Preises ausschließlich bei Reinigungsmängeln und nach nicht bzw. nicht ordnungsgemäß erfolgter Nachbesserung binnen angemessener Frist sowie nur in Höhe des Wertes der nicht bzw. schlecht erbrachten Teilleistung
- gesonderte Vergütung zusätzlicher Reinigungsarbeiten, insbesondere in Folge baulicher Instandsetzungen bzw. Renovierungsarbeiten

Unterlage:

- Muster Reinigungsvertrag



VI. KOMMUNIKATION

Um einen reibungslosen Start der Gebäudereinigung durch die neue Dienstleistende oder den neuen Dienstleistenden sicherzustellen, empfehlen wir, Umfang und Inhalt der vertraglich festgelegten Reinigungsleistungen rechtzeitig vor Auftragsbeginn umfassend gegenüber Ihren Beschäftigten zu kommunizieren. Dies schafft von Beginn an Klarheit im Sinne aller Beteiligten.

TEIL C: ÜBERSICHT DER UNTERLAGEN

I. MUSTERUNTERLAGEN

- Objektbeschreibung und Hinweise zur Reinigungsdurchführung und zu Reinigungszeiten
- Nachweis Objektbesichtigung
- Leistungsbeschreibung
- Checkliste zum Einsatz von Reinigungsrobotik
- Redlichkeitsüberprüfung des Reinigungsunternehmens – Selbstauskunft
- Checkliste zur Angebotsprüfung in der Privatwirtschaft
- Preisblätter und -zusammenstellung
- Musterkonzept Personalmanagement
- Musterkonzept Reinigung
- Musterkonzept Qualitätssicherung
- Musterkonzept Nachhaltigkeit und Umweltschutz
- Muster Reinigungsvertrag

II. INFORMATIONSMATERIALIEN

Glossar Begriffsdefinitionen zur Leistungsbeschreibung

Richtlinien für Vergabe und Abrechnung im Gebäudereiniger-Handwerk

Die Broschüre basiert auf gesetzlichen Vergabebedingungen und bietet wertvolle Hinweise zu Leistungsumfang, -definition und -durchführung sowie Vereinbarungen über Aufmaß und Abrechnung.

Leitfaden „Aufmaß in der Gebäudereinigung“

Der Leitfaden ergänzt die Richtlinien für Vergabe und Abrechnung und liefert Antworten auf häufige Fragen zum Aufmaß.

Lehrmaterial „Kalkulation in der Gebäudereinigung“

Das Lehrmaterial bietet eine präzise Anleitung zur Berechnung des Stundenverrechnungssatzes in der Gebäudereinigung. Es umfasst alle relevanten Faktoren für die Kalkulation des Stundenverrechnungssatzes in der Unterhaltsreinigung und wird regelmäßig aktualisiert, um rechtliche oder tarifliche Änderungen zu berücksichtigen.

Broschüre „Leistungskennziffern im Gebäudereiniger-Handwerk“

Diese Broschüre ist ein unverzichtbarer Leitfaden für Ausschreibungen und Auftragsvergaben. Sie erklärt anhand anschaulicher Beispiele den Einfluss verschiedener Variablen auf die Reinigungsleistung und betont die Notwendigkeit einer objektbezogenen Leistungsfeststellung und Beurteilung.



Link zum Bestellservice des BIV
– nur für Auftraggebende –

