

# EMPFEHLUNGEN ZUR ERMITTLUNG VON **LEISTUNGSZAHLEN** IN DER UNTERHALTSREINIGUNG



Bild von Quinn Kampschroer auf Pixabay

Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e.V.

Ausgabe: Juli 2020

Die technischen Angaben und Empfehlungen dieses Merkblattes beruhen auf dem aktuellen Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Erstellung. Eine Rechtsverbindlichkeit kann daraus nicht abgeleitet werden.



## Inhalt

1. Vorbemerkung .....	3
2. Anleitung zur Ermittlung von Leistungszahlen .....	4
3. Empfohlene Leistungszahlen .....	6
3.1. Allgemeine Verwaltung .....	6
3.2. Krankenhaus .....	7
3.3. Schulen .....	8
3.4. Kindergärten/Kindertagesstätten .....	8
4. Entscheidungshilfen zur Bewertung unterschiedlicher Angebote .....	9

## 1. Vorbemerkung

Eines der Hauptprobleme bei der Abgabe und Bewertung seriöser Angebote stellen die so genannten Leistungszahlen dar. Nicht selten liegen die Unterschiede zwischen den Anbietern bei mehreren hundert Prozent.

Das Merkblatt „Empfehlung zur Ermittlung von Leistungszahlen in der Gebäudereinigung“ soll sowohl dem Gebäudereiniger als auch dem Auftraggeber Anhaltswerte geben, ob die angegebene Leistung auch tatsächlich erbracht werden kann.

Grundsätzlich handelt es sich bei den Angaben um Richtwerte, die weder für Vergabestellen noch für Gebäudereinigungsunternehmen den Anspruch auf Verbindlichkeit erheben. Dies gilt auch für Mitglieder der RAL Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e.V.

Die zu ermittelnden Kosten in der Gebäudereinigung werden hauptsächlich durch zwei Faktoren bestimmt:

1. den Stundenverrechnungssatz und
2. die Leistungszahlen (m<sup>2</sup>-Leistung pro Stunde)

Der Sinner'sche Kreis ist der Wirkmechanismus, mit dem der Reinigungserfolg erklärt werden kann. Dieser muss um die Faktoren Mensch, Qualität und Umwelt ergänzt werden.

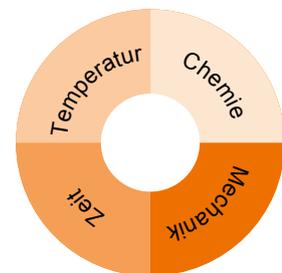
Die optimale Einstellung der einzelnen Einflussgrößen auf die für den Anwendungsfall günstigste Methode garantiert einen Reinigungserfolg und hohe Wirtschaftlichkeit. Das bedeutet, dass für jedes Reinigungsobjekt individuelle Leistungszahlen ermittelt werden müssen. Das macht die Festlegung von allgemeingültigen Leistungszahlen für eine Kalkulation schwierig. Es kann folglich keine genormten Werte geben. Die in diesem Merkblatt dargestellten Leistungswerte, werden in Zukunft regelmäßig überprüft und dem Stand der Technik, z.B. höherer Automatisierungsgrad, angepasst.

### Folgende Faktoren beeinflussen die Ermittlung von Leistungszahlen:

- geschultes Personal
- störungsfreier Reinigungsablauf
- Raumgröße
- Raumausstattung
- Reinigungshäufigkeit
- Frequentierung
- Rüst-/Wegezeiten
- möglicher Maschineneinsatz
- leistungsfähige Reinigungskemie
- passende Geräte
- Reinigungsmethode
- Ergonomie
- Leistungsumfang
- Bodenbeläge
- Qualitätsanspruch
- baulicher Zustand
- Hygieneanspruch
- überstellte Flächen
- sowie die jeweilige Raumnutzungsart  
(z.B. Sanitärbereich, Büro, Verkehrswege, Nebenräume usw.)

Seriöse Angebote dank  
realistischer Leistungszahlen

### Der Sinner'sche Kreis



## 2. Anleitung zur Ermittlung von Leistungszahlen

### Örtliche Begehung als Voraussetzung

Damit die individuellen objektbezogenen Einflüsse bei der Kalkulation berücksichtigt werden können, ist eine in Augenscheinnahme des Objektes dringend erforderlich.

Nur so können realistische und machbare Leistungszahlen ermittelt werden.

#### Definition Leistungswert

Die Begrifflichkeit LEISTUNGSWERT beschreibt sehr deutlich, dass dieser Wert immer Bezug auf die individuelle Leistungsanforderung des Leistungsverzeichnisses, des jeweiligen Objektes haben muss.

Der Leistungswert sagt also aus, wieviel m<sup>2</sup> eine Reinigungskraft in einer Stunde reinigen muss, um die individuellen Leistungsanforderungen des Leistungsverzeichnisses abuarbeiten.

Dieser Wert wird in m<sup>2</sup> pro Stunde Leistung ausgedrückt.

Also, je mehr an Leistungen, beispielsweise in einem Büroraum ausgeführt werden soll, umso niedriger (die Reinigungskraft schafft dann weniger an Fläche pro Stunde) wird der Leistungswert pro Stunde. Umgekehrt, je weniger Leistungen in einem Büroraum ausgeführt werden soll, umso höher (die Reinigungskraft schafft mehr an Fläche pro Stunde) wird der Leistungswert pro Stunde.

Zur Verdeutlichung dieses Zusammenhanges folgendes Beispiel einer Büroraumreinigung:

#### Büro 18m<sup>2</sup>

Reinigung erfolgt 2,5x pro Woche

Reinigungsfläche im Jahr = 18m<sup>2</sup> x 125,80 = **2.264,40m<sup>2</sup>/Jahr**

Bodenreinigung 2,5x Woche =

95 Sek x 125,80 = 11.951,0 Sek = 3,32 Std./Jahr

Mülleimerentleerung 5x Woche =

45 Sek x 251,60 = 11.322,0 Sek = 3,15 Std./Jahr     2.264,40m<sup>2</sup>/Jahr  
 = 6,47 Std./Jahr     6,47 Std./Jahr  
 → LW = 349,99 m<sup>2</sup>/Stunde

#### Sollten folgende Leistungen hinzukommen:

Schreibtischreinigung 3x Woche =

20 Sek x 150,96 = 3.019,2 Sek = 0,84 Std./Jahr

Fensterbänke 1x Woche =

5 Sek x 52,16 = 260,80 Sek = 0,07 Std./Jahr

Telefon 5x Woche =

5 Sek x 251,60 = 1.258 Sek = 0,35 Std./Jahr     2.264,40m<sup>2</sup>/Jahr  
 = 7,73 Std./Jahr     7,73 Std./Jahr  
 → LW = 292,94 m<sup>2</sup>/Stunde

#### Kommt jetzt noch anteilig die Rüst- und Wegezeit hinzu:

Rüst-/Wegezeit 5xWoche =

33 Sek x 251,60 = 8.302,8 Sek = 2,31 Std./Jahr     2.264,40m<sup>2</sup>/Jahr  
 = 10,04 Std./Jahr     10,04 Std./Jahr  
 → LW = 225,54 m<sup>2</sup>/Stunde

Zur Erläuterung:

Wenn in diesem beispielhaften Büroraum von 18m<sup>2</sup> Grundfläche und dem Bodenreinigungsrhythmus 2,5x pro Woche nur der Boden gereinigt und 5x pro Woche der Müll geleert werden soll, ist ein Leistungswert von 349,99 m<sup>2</sup>/Stunde möglich, sofern die kalkulierten und individuell anzupassenden Sekundenwerte pro Leistung im individuellen Fall möglich sind.

Wenn darüber hinaus noch der Schreibtisch, die Fensterbank und das Telefon gereinigt werden sollen, verringert sich der Leistungswert auf nur noch 292,94 m<sup>2</sup>/Stunde, sofern die kalkulierten und individuell anzupassenden Sekundenwerte pro Leistung im individuellen Fall möglich sind.

Anteilmäßig ist immer ein gemittelttes Maß an Rüst- und Wegezeit in jedem zu ermittelten Leistungswert einzurechnen, welches in unserem Beispiel den Leistungswert auf 225,54 m<sup>2</sup>/Stunde weiter reduzieren lässt.

Eine Einschätzung wie lange es in unterschiedlichen Immobilien und Raumgruppen braucht, um Detailleistungen wie die Bodenreinigung, Schreibtische und weitere Einrichtungsgegenstände zu reinigen, können individuell, bei vorhandener Fachkompetenz, selbst ermittelt werden. Fehlt diese Fachkompetenz, empfehlen wir dringend eine partielle Unterstützung zur Definition dieser Sekundenwerte von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für das Gebäudereinigerhandwerk.

Die von der Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e.V. erstellten Leistungswerte wurden gemittelt, unter Berücksichtigung der aktuellen Reinigungsmethoden, des heutigen Stands der Technik, der Verwendung von optimaler Reinigungschemie und des Einsatzes von geschultem Reinigungspersonal, erarbeitet.

Die von der RAL Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e.V. erstellten Leistungszahlen wurden unter Berücksichtigung

- der aktuellen Reinigungsmethoden,
- des heutigen Stands der Technik,
- der Verwendung von optimaler Reinigungschemie
- und des Einsatzes von geschultem Reinigungspersonal

erarbeitet. Nicht betrachtet werden Tätigkeiten der sog. Sichtreinigung.

## 3. Empfohlene Leistungszahlen

### 3.1 Allgemeine Verwaltung

Richtwerte im  
Verwaltungsbereich

Raumart	m <sup>2</sup> /h
Büro	160-230
Besprechungszimmer	150-280
Toiletten, Wasch- und Duschräume	60-90
Teeküchen	80-150
Aufenthaltsräume	120-190
Umkleideräume, Garderoben	160-280
Aufzüge	90-150
Flure, manuelle Reinigung	250-350
Flure, maschinelle Reinigung	300-650
Eingangshallen inkl. Windfängen, Foyers	250-600
Treppenhäuser	130-200
Nebenräume	250-350

### 3.2 Krankenhaus, Reha-Einrichtung, Arztpraxis, MVZ, Alten- und Pflegeeinrichtung

Raumart	m <sup>2</sup> /h
Büros im Verwaltungsbereich	160-230
Arztzimmer, Behandlungszimmer	150-220
Besprechungszimmer	150-280
Toiletten, Wasch- und Duschräume, Bäder	50-90
Personalküchen	80-150
Aufenthaltsräume	120-190
Umkleideräume, Garderoben	160-250
Aufzüge	90-150
Flure, manuelle Reinigung	250-320
Flure, maschinelle Reinigung	300-600
Eingangshallen	220-500
Treppenhäuser	130-190
Schmutzarbeitsräume, Fäkalienräume/ unreine Räume	130-180
Wäschelager/ reine Räume	150-200
Patientenzimmer	150-220
OP-Bereich (Schlussreinigung)	25-60
Intensivbereiche	80-160
Funktionsbereiche	80-180
Schwimmbad, Reha- und Bewegungsbecken	120-180
Bewohnerzimmer	130-220

Richtwerte für die  
Reinigung im Gesundheitswesen

Empfohlene Leistungszahlen  
für Schulen

### 3.3 Schulen

Raumart	m <sup>2</sup> /h
Büro	160-230
Besprechungszimmer	150-280
Toiletten, Wasch- und Duschräume	60-90
Teeküchen	80-150
Aufenthaltsräume	120-190
Umkleieräume, Garderoben	160-280
Aufzüge	90-150
Flure, manuelle Reinigung	250-350
Flure, maschinelle Reinigung	300-650
Eingangshallen inkl. Windfängen, Foyers	250-600
Treppenhäuser	130-200
Nebenräume	250-350
Unterrichtsräume	180-300
Sport- und Mehrzweckhallen, manuelle Reinigung	250-400
Sport- und Mehrzweckhallen, maschinelle Reinigung	300-650

Anhaltswerte für die  
Reinigung in Kindergärten  
und -tagesstätten

### 3.4 Kindergärten/Kindertagesstätten

Raumart	m <sup>2</sup> /h
Büros im Verwaltungsbereich	160-230
Toiletten, Wasch- und Duschräume, Bäder	50-80
Teeküchen	60-120
Aufenthaltsräume	110-190
Flure, Eingangsbereich	150-280
Garderoben	150-260
Treppenhäuser	130-180
Nebenräume	250-350
Gruppenräume	120-220
Sporträume	150-300

## 4. Entscheidungshilfen zur Bewertung unterschiedlicher Angebote

Wenn bei einem Anbietervergleich die Leistungszahlen zu stark differieren, sollte der Auftraggeber den Zeitbedarf für die unterschiedlichen Leistungsangaben pro Reinigungsausführung vergleichen.

Folgendes Beispiel zeigt, wie dieser berechnet werden kann:

Bei einem Sanitärraum von

Grundfläche: 27 m<sup>2</sup>  
Ausstattung: 3 Waschbecken  
5 Urinale  
5 WC-Kabinen  
Spiegel  
Handtuch- u. Seifenspende  
Abfallbehälter  
Boden und Wände gefliest

Die Reinigungshäufigkeit beträgt 5 x pro Woche.

### Für eine Leistung von 65 m<sup>2</sup>/h bedeutet dies:

Es werden 65 m<sup>2</sup> Sanitärfläche pro Stunde gereinigt. Umgerechnet auf den Sanitärraum werden für diesen 24:52 min pro Ausführung zu Grunde gelegt.

### Für eine Leistung von 140 m<sup>2</sup>/h bedeutet dies:

Es werden 140 m<sup>2</sup> Sanitärfläche pro Stunde gereinigt.

Umgerechnet auf den genannten Raum von 27 m<sup>2</sup> werden für diesen 11:30 min pro Ausführung zu Grunde gelegt.

### Die beiden Anbieter im direkten Vergleich

Um sich die Machbarkeit der Leistungszahlen bestätigen zu lassen, wird deshalb dringend empfohlen, eine Musterreinigung durch die in Frage kommenden Anbieter durchführen zu lassen.

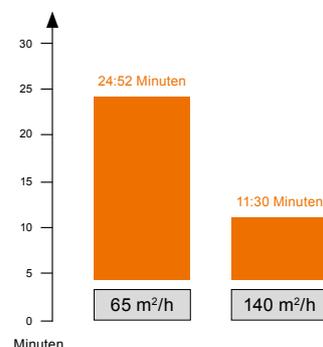
Dabei ist auch auf die Reinigungsprofessionalität des ausführenden Dienstleisters wie Handhabung der Reinigungsmittel und Geräte zu achten.

Im Zweifel wenden Sie sich an die RAL Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e.V. oder an öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für das Gebäudereinigerhandwerk.

Weiterhin empfehlen wir, nach Objektbeginn eine Nachkalkulation vorzunehmen, um eventuell erforderliche Korrekturen zu erkennen und durchzuführen.

## Aufklärung am konkreten Beispiel

## Probereinigung dringend empfohlen



Der Unterschied in den Zeitwerten beider Anbieter beträgt weit über 100 Prozent – das sollte kritisch hinterfragt werden!

Für Rückfragen steht Ihnen die Geschäftsstelle  
der Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e. V.  
zur Verfügung unter:

Gütegemeinschaft  
Gebäudereinigung e. V.

**Telefon: +49 (0)30 - 536 70 773**

**E-Mail: [info@gggr.de](mailto:info@gggr.de)**

**Web: [www.gggr.de](http://www.gggr.de)**



Gütegemeinschaft  
Gebäudereinigung e.V.

**Herausgeber:**

Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e. V.  
Ernst-Augustin-Straße 12  
D-12489 Berlin-Adlershof



Werden Sie Fan von uns unter  
[www.facebook.com/guetegemeinschaftgebäudereinigung](http://www.facebook.com/guetegemeinschaftgebäudereinigung)