

# Empfehlung zur Ermittlung von Leistungszahlen in der Gebäudeunterhaltsreinigung

**RAL Gütegemeinschaft  
Gebäudereinigung e. V.**

in Zusammenarbeit mit

**Industriegewerkschaft  
Bauen-Agrar-Umwelt**

**Olof-Palme-Str. 19**

**60439 Frankfurt/Main**

**Ausgabe: Mai 2011**



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

**Herausgeber:**

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

## Inhalt

1. Vorbemerkung .....	3
2. Anleitung zur Ermittlung von Leistungszahlen .....	4
3. Empfohlene Leistungszahlen .....	4
3.1. Allgemeine Verwaltung .....	4
3.2. Krankenhaus .....	5
3.3. Schulen .....	5
3.4. Kindergärten/Kindertagesstätten .....	6
3.5. Alten- und Pflegeeinrichtungen .....	6
4. Entscheidungshilfen zur Bewertung unterschiedlicher Angebote .....	7

## 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 Gebäudeunterhaltsreinigung“ 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 Gebäudeunterhaltsreinigung werden hauptsächlich durch zwei Faktoren bestimmt:

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

Der Sinner'scher Kreis: Der Wirkungsmechanismus, mit dem Reinigungsabläufe organisiert und durchgeführt werden, ist mit den Faktoren Mensch, Qualität und Umwelt zu ergänzen.

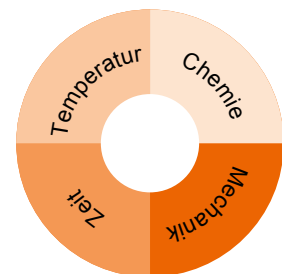
Die optimale Einstellung der einzelnen Einflussgrößen auf die für den Anwendungsfall günstigste Methode garantiert einen Reinigungserfolg und hohe Wirtschaftlichkeit. Das bedeutet, dass für jedes Reinigungsobjekt individuelle Leistungszahlen ermittelt werden müssen. Das macht die Festlegung von allgemeingültigen Leistungszahlen für eine Kalkulation schwierig. Es kann folglich keine genormten Werte geben.

### 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





## Örtliche Begehung als Voraussetzung

## 2. Anleitung zur Ermittlung von Leistungszahlen

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

Nur so können realistische und machbare Leistungszahlen ermitteln.

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.

## 3. Empfohlene Leistungszahlen

### 3.1 Allgemeine Verwaltung

## Richtwerte im Verwaltungsbereich

Raumart	m <sup>2</sup> /h
Büro	160-230
Besprechungszimmer	200-350
Toiletten, Wasch- und Duschräume	60-120
Teeküchen	60-120
Aufenthaltsräume	110-190
Umkleieräume, Garderoben	200-320
Aufzüge	90-150
Flure	250-650
Eingangshallen	200-600
Treppenhäuser	130-200
Nebenräume	250-400

### 3.2 Krankenhaus

Raumart	m <sup>2</sup> /h
Büros im Verwaltungsbereich	160-230
Besprechungszimmer	200-350
Toiletten, Wasch- und Duschräume, Bäder	60-120
Teeküchen	60-120
Aufenthaltsräume	110-190
Umkleieräume, Garderoben	200-320
Aufzüge	90-150
Flure	250-650
Eingangshallen	200-600
Treppenhäuser	130-200
Nebenräume	250-400
Patientenzimmer	130-220
OP-Bereich (Schlussreinigung)	25-60
Intensivbereiche	110-190
Funktionsbereiche, Behandlungszimmer	80-160

Richtwerte für die  
Reinigung im Krankenhaus

### 3.3 Schulen

Raumart	m <sup>2</sup> /h
Büros im Verwaltungsbereich	160-230
Besprechungszimmer	200-350
Toiletten, Wasch- und Duschräume	60-120
Teeküchen	60-120
Aufenthaltsräume	110-190
Umkleieräume, Garderoben	200-320
Aufzüge	90-150
Flure	250-650
Eingangshallen (Aula)	200-600
Treppenhäuser	130-200
Nebenräume	250-400
Unterrichtsräume	180-350
Sport- und Mehrzweckhallen	300-900

Empfohlene Leistungszahlen  
für Schulen

### 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	60-120
Teeküchen	60-120
Aufenthaltsräume	110-190
Flure, Eingangsbereich, Garderoben	150-300
Treppenhäuser	130-200
Nebenräume	250-400
Gruppenräume	100-200
Sporträume	150-300

### Leistungszahlen für Senioren- und Pflegeeinrichtungen

#### 3.5 Alten- und Pflegeeinrichtungen

Raumart	m <sup>2</sup> /h
Büros im Verwaltungsbereich	160-230
Besprechungszimmer	200-350
Toiletten, Wasch- und Duschräume	60-120
Teeküchen	60-120
Aufenthaltsräume	110-190
Umkleideräume, Garderoben	200-320
Aufzüge	90-150
Flure	250-650
Eingangshallen	200-600
Treppenhäuser	130-200
Nebenräume	250-400
Bewohnerzimmer	130-220

## 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.

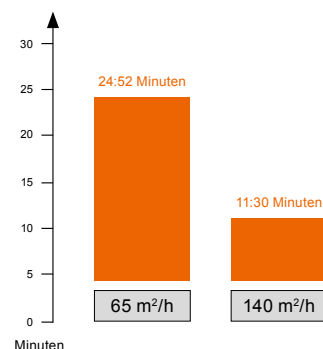
Dabei ist auch auf die Reinigungsprofessionalität des ausführenden Dienstleisters wie Handhabung der Reinigungsmittel und Geräte zu achten.

Im Zweifel wenden Sie sich an neutrale Auswertungsstellen wie z. B. die RAL Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e.V. oder an einen von der GGGR empfohlenen externen Berater (Consultant).

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 RAL Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e. V.  
zur Verfügung unter:

RAL  
Gütegemeinschaft  
Gebäudereinigung e. V.

**Telefon:** +49 (0) 30-521 399 84  
**E-Mail:** [info@gggr.de](mailto:info@gggr.de)  
**Web:** [www.gggr.de](http://www.gggr.de)



**Herausgeber:**  
RAL Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e. V.  
Ernst-Augustin-Straße 12  
12489 Berlin