

# Das „Ausschreibungs-“Dilemma in der Gebäudereinigung

## Anspruch vs. Wirklichkeit

Torsten Kohn | Geschäftsführer RAL Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e.V. | Fachvortrag am 20.04.2023 bei der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH



Wissen

RAL  
Gütegemeinschaft  
Gebäudereinigung e.V.

1991  
gegründet

rund  
50 Mitglieder

650 Mio. €  
Umsatz

rund  
40.000  
Beschäftigte

Vereinssitz in  
Berlin

GZ 902  
Gebäudereinigung  
-  
GZ 903  
Gesundheitswesen

Website-  
Präsenz

Vorträge und  
Seminare für  
ausschreibende  
Stellen



Qualitätsorientierte  
Ausschreibungs-  
unterstützung

Zertifikat  
GZ902/903

Akademie-  
Bereich  
Bildungsgutscheine

Netzwerk der  
Mitglieder und  
Gremien

Unterstützung  
durch unser  
Sachverständigen  
Netzwerk

Marketing-  
unterstützung

Know-How-Transfer  
in den internen  
Güteausschüssen

Verleihung unseren  
„Kunden-Oskar“

Merkblätter  
und  
Branchen-  
informationen

# Torsten Kohn



Geschäftsführung der RAL  
Gütegemeinschaft  
Gebäudereinigung

Gebäudereinigermeister &  
ö.b.u.v. Sachverständiger für das  
Gebäudereiniger Handwerk

Über 30 Jahre Branchenerfahrung

# Anspruch – Die ausgeschriebene Leistung

Basis der Kalkulation = Flächen aus dem Raumbuch

Gebäudeteil	Etage	Raum-Nr.	Raumbeschreibung	Fläche/ Gegenstand	Boden	QM	RG	Turnus	Verrechenbare Tage	Fläche im Jahr	Leistungs-wert	Stunden /Jahr	€/ Jahr
C	1.UG	12	Kantine	Fußboden	Laminat	108,00	T5	2w	75,70	8.175,60	245	33,37	834,25 €
C	1.UG	12	Kantine	Fußboden	Granit	4,00	S6	5w	182,39	729,56	245	2,98	74,50 €
C	1.UG	11	Bühneneingang	Fußboden	Granit	19,50					o.E.		
C	1.UG	5+10	Flur	Fußboden	Linoleum	63,00	H6	3w	107,14	6.749,82	360	18,75	468,75 €
C	1.UG	8	BMZ	Fußboden	Linoleum	6,20					o.E.		
C	1.UG	9	Pforte	Fußboden	Linoleum	8,70	S6	5w	182,39	1.586,79	190	8,35	208,75 €
C	1.UG	7	D-WC	Fußboden	Fliesen	11,40	F12	5w	182,39	2.079,25	75	27,72	693,00 €
C	1.UG	6	H-WC	Fußboden	Fliesen	11,20					75		
C	1.UG	1	Orchesterwart	Fußboden	Linoleum	9,34	S6	5w	182,39	1.703,52	220	7,74	193,50 €



m<sup>2</sup>



Verrechenbare Tage



Jahresfläche



Leistungswert (LW)



Jahresstunden

# Anspruch – Die ausgeschriebene Leistung

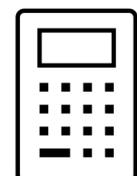
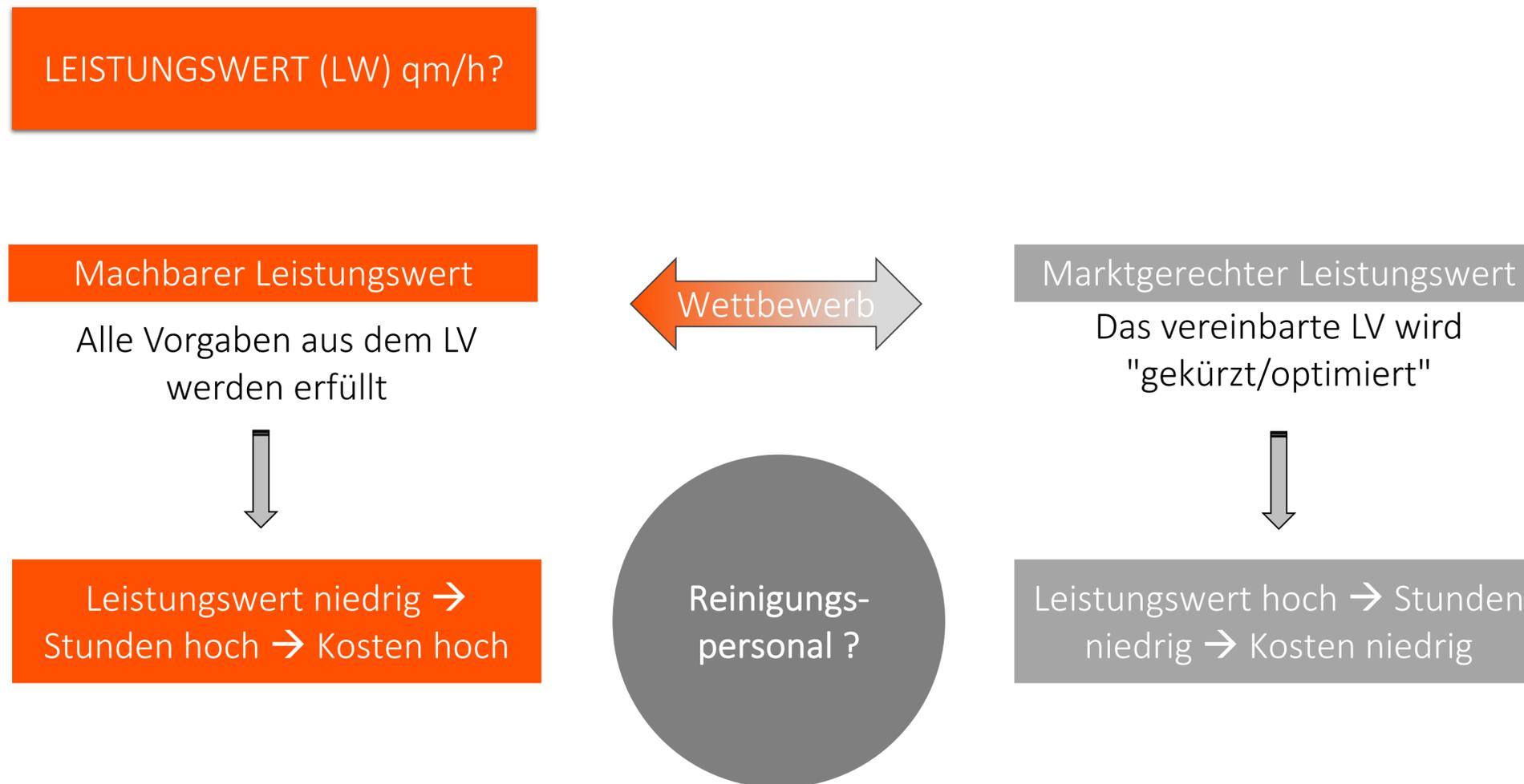
LEISTUNGSWERT (LW) qm/h?

Der Leistungswert gibt an, wie viele Quadratmeter Reinigungsfläche in 1 Stunde gereinigt werden müssen, um die beschriebenen Aufgaben im Leistungsverzeichnis zum angegebenen Rhythmus abzuarbeiten.

Leistungsverzeichnis (LV)

Nr. Leistung in den Raumgruppen A-Q		A	B	C	D	E	F	G	H
<b>1 BODENARBEITEN</b>		<u>Zur Raum</u>							
1.1	Textilbeläge saugen bzw. bürstsaugen einschließlich Seitenleisten Grobschmutz (Papierknäuel, Papierschnipsel etc.) auflesen, Textilbeläge bürstsaugen, Nadelfilzbeläge saugen; Errichterhinweise (Pflege- und Reinigungsempfehlung) sind zu beachten. Es ist dabei auf regelmäßigen Filterwechsel zu achten. Die manuelle Fleckenentfernung gehört zu den lfd. Arbeiten	X	X	X	X	X	X	X	X
1.2	Hartboden- und elastische Bodenbeläge einschließlich der Sockelleisten Natursteinboden zweistufig nass wischen; unter Zusatz von Pflegemittel streifenfrei polieren; Herstellerhinweise und Pflegeanweisungen sind zu beachten	X	X	X	X	X	X	X	X
1.3	Hartboden- und elastische Bodenbeläge einschließlich der Sockelleisten PVC-, Linoleum-Böden zweistufig nass wischen; dabei ist darauf zu achten, dass die Reinigungsmittellösung immer sauber ist und gleichmäßig aufgebracht wird; Herstellerhinweise und Pflegeanweisungen sind zu beachten	X	X	X	X	X	X	X	X
1.4	Hartboden- und elastische Bodenbeläge einschließlich der Sockelleisten maschinelle Reinigung (SSM), manuelle Reinigung der unzugänglichen Flächen, der Randbereiche und Sockelleisten (Entfernen haftender Verschmutzungen)								
1.5	Holz- und Parkettbodenbeläge feucht wischen (staubbindendes, nebelfeuchtes Wischen); Errichterhinweise (Pflege- und Reinigungsempfehlung) sind zu beachten.		X	X	X				

# Anspruch – Die ausgeschriebene Leistung



Jahresstunden



Stundenverrechnungssatz (SVS)



Kosten/Jahr

# Anspruch – Die ausgeschriebene Leistung

## Der Stundenverrechnungssatz SVS

Durchschnittliche Urlaubstage je Mitarbeiter jährlich	30,00
Tage tarifliche Arbeitsfreistellung je Mitarbeiter jährlich	0,50
durchschnittliche Krankheitstage je Mitarbeiter jährlich	10,00
Feiertage Montag - Freitag	6,86

	sozialversicherungspflichtige Mitarbeiter		
A) Produktiver Stundenlohn und lohngebundene Kosten (Arbeitgeberanteil)	100,00 %	€ / Stunde	€ / Jahr
1) Produktiver Stundenlohn (mindestens Lohngruppe 1, 2023)	13,00 €	13,00 €	5.249,94 €
2) Rentenversicherung	9,300 %	1,21 €	488,24 €
3) Krankenversicherung	7,300 %	0,95 €	383,25 €
3.1) Zusatzbeitrag zur gesetzlichen Krankenversicherung	1,050 %	0,14 €	55,12 €
4) Arbeitslosenversicherung	1,300 %	0,17 €	68,25 €
5) Pflegeversicherung	1,525 %	0,20 €	80,06 €
6) Gesetzliche Unfallversicherung	2,450 %	0,32 €	128,62 €
7) Umlage U2 Mutterschutzaufwendung	0,390 %	0,05 €	20,47 €
8) Insolvenzgeldabgabe	0,150 %	0,02 €	7,87 €
<b>Summe Position A</b>	<b>23,465 %</b>	<b>16,05 €</b>	<b>6.481,84 €</b>

B) Weitere tarif- und lohngebundene Kosten → Soziallöhne			
1) Urlaub	14,05 %	1,83 €	737,58 €
2) Sozialversicherung auf Urlaub	3,30 %	0,43 €	173,07 €
3) Gesetzliche Feiertage	3,21 %	0,42 €	168,59 €
4) Sozialversicherung auf Feiertage	0,75 %	0,10 €	39,56 €
5) Gesetzliche Lohnfortzahlung	4,68 %	0,61 €	245,86 €
6) Sozialversicherung auf Lohnfortzahlung	1,10 %	0,14 €	57,69 €
7) Tarifliche Ausfallzeiten	0,23 %	0,03 €	12,29 €
8) Sozialversicherung auf Ausfallzeiten	0,05 %	0,01 €	2,88 €
9) zusätzl. Urlaubsgeld		- €	- €
10) Sozialversicherung auf zusätzl. Urlaubsgeld		- €	- €
11) Kosten für Vorarbeiter (Kalkulation über Tabellenblatt "Kalkulation B11 und C1")	6,76 %	0,88 €	354,84 €
<b>Summe Position B</b>	<b>34,14 %</b>	<b>4,44 €</b>	<b>1.792,38 €</b>
<b>Summe Positionen A und B</b>	<b>157,61 %</b>	<b>20,49 €</b>	<b>8.274,22 €</b>

# Anspruch – Die ausgeschriebene Leistung

## Der Stundenverrechnungssatz SVS

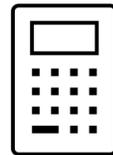
<b>C) Kosten für technische Angestellte und Aufsichtskräfte</b>			
1) Kosten Objektleiter (Kalkulation über Tabellenblatt "Kalkulation B11 und C1")	4,72 %	0,61 €	247,67 €
2) Kosten sonstige technische Angestellte einschließlich Betriebsleitung	2,00 %	0,26 €	105,00 €
3) Kosten kaufmännische Angestellte	8,00 %	1,04 €	420,00 €
<b>D) Sonstige Kosten</b>			
1) Reinigungsmittel und Kleinmaterial (Kalkulation über Tabellenblatt "Kalkulation D1")	1,51 %	0,20 €	79,48 €
2) Maschinen und Geräte (Kalkulation über Tabellenblatt "Kalkulation D2")	2,56 %	0,33 €	134,61 €
3) sächliche Verwaltungskosten (Fuhrpark, Hilfsdienste, sonstige Betriebs- und Verwaltungskosten, Betriebsratskosten, Verbandsbeiträge, Zertifizierung etc.)	13,50 %	1,76 €	708,74 €
4) Betriebshaftpflicht	0,50 %	0,07 €	26,25 €
5) sonstige Personalkosten	3,00 %	0,39 €	157,50 €
6) Schwerbehindertenabgabe	2,50 %	0,33 €	131,25 €
7) Gewerbesteuer	1,50 %	0,20 €	78,75 €
<b>Summe Positionen C und D</b>	<b>39,80 %</b>	<b>5,17 €</b>	<b>2.089,24 €</b>

<b>E) Gesamtkosten (Tariflohn + Pos. A bis D)</b>		197,40 %		
1) Risiko + Gewinn auf Gesamtkosten in %	2,50 %	4,94 %	0,64 €	259,09 €
<b>Summe Lohn + Zuschlag</b>		202,34 %		
<b>Stundenverrechnungssatz werktags (netto)</b>		<b>26,30 €</b>	26,30 €	10.622,55 €
<b>Lohnkostenanteil</b>		<b>77,89 %</b>		

### Der Dienstleister optimiert weiter:

- Krankheitstage
- Aufsichtspersonal
- technische Investitionen und Material
- *Verwaltungsgemeinkosten*
- Gewinn

# Wirklichkeit – Was kann geleistet werden



THEORIE (aus der Sicht des Auftraggebers):

Jahresfläche  $\div$  "Marktgerechter" Leistungswert (LW)  $=$  Jahresstunden

Jahresstunden  $\times$  "optimierter" SVS  $=$  JAHRESKOSTEN

PRAXIS (aus der Sicht des Dienstleisters):

JAHRESKOSTEN  $\div$  "optimaler" SVS  $=$  Jahresstunden "gekürzt"

# Wirklichkeit – Qualitätsanspruch

Und wo bleibt die gewünschte Qualität???

Da das Leistungsverzeichnis durch die "Optimierungen" nie erfüllt werden kann, **muss** die Qualität auf der Strecke bleiben.

Qualität braucht Zeit und realistisch kalkulierte Preise!

# Wirklichkeit – Lösungsansatz

Wie hoch ist der Haushalt, was kann dafür realistisch eingekauft werden



# Wirklichkeit – Lösungsansatz

Abgleich der Jahresstunden (errechnet aus Haushalt) mit Jahresstunden aus der Musterkalkulation

Gebäudeteil	Etage	Raum-Nr.	Raumbeschreibung	Fläche/Gegenstand	Boden	QM	RG	Turnus	verrechenbare Tage	Fläche im Jahr	Leistungswert	Stunden/ Jahr	€/ Jahr
C	1.UG	12	Kantine	Fußboden	Laminat	108,00	T5	2w	75,70	8.175,60	170	48,09	3.991,77 €
C	1.UG	12	Kantine	Fensterbänke	Granit	4,00	S6	5w	182,39	729,57	95	7,68	637,44 €
C	1.UG	11	Bühneneingang	Fußboden	Granit	19,50					o.E.		
C	1.UG	5+10	Flur	Fußboden	Linoleum	63,00	H6	3w	107,14	6.749,55	280	24,11	2.000,84 €
C	1.UG	8	BMZ	Fußboden	Linoleum	6,20					o.E.		
C	1.UG	9	Pforte	Fußboden	Linoleum	8,70	S6	5w	182,39	1.586,82	95	16,70	1.386,43 €
C	1.UG	7	D-WC	Fußboden	Fliesen	11,40	F12	5w					
C	1.UG	6	H-WC	Fußboden	Fliesen	11,20							
C	1.UG	1	Orchesterwart	Fußboden	Linoleum	9,34	S6	5w					

Nr. Leistung in den Raumgruppen A-Q		A	B	C	D	E	F	G	H
<b>1 BODENARBEITEN</b>									
1.1	Textilbeläge saugen bzw. bürstsaugen einschließlich Seitenleisten Grobschmutz (Papierknäuel, Papierschnipsel etc.) auflesen, Textilbeläge bürstsaugen, Nadelfilzbeläge saugen; Errichterhinweise (Pflege- und Reinigungsempfehlung) sind zu beachten. Es ist dabei auf regelmäßigen Filterwechsel zu achten. Die manuelle Fleckenentfernung gehört zu den lfd. Arbeiten	X	X	X	X	X	X	X	X
1.2	Hartboden- und elastische Bodenbeläge einschließlich der Sockelleisten Natursteinboden zweistufig nass wischen; unter Zusatz von Pflegemittel streifenfrei polieren; Herstellerhinweise und Pflegeanweisungen sind zu beachten	X	X	X	X	X	X	X	X
1.3	Hartboden- und elastische Bodenbeläge einschließlich der Sockelleisten PVC-, Linoleum-Böden zweistufig nass wischen; dabei ist darauf zu achten, dass die Reinigungsmittellösung immer sauber ist und gleichmäßig aufgebracht wird; Herstellerhinweise und Pflegeanweisungen sind zu beachten	X	X	X	X	X	X	X	X
1.4	Hartboden- und elastische Bodenbeläge einschließlich der Sockelleisten maschinelle Reinigung (SSM), manuelle Reinigung der unzugänglichen Flächen, der Randbereiche und Sockelleisten (Entfernen haftender Verschmutzungen)								
1.5	Holz- und Parkettbodenbeläge feucht wischen (staubbündendes, nebelfeuchtes Wischen); Errichterhinweise (Pflege- und Reinigungsempfehlung) sind zu beachten.		X	X	X				

REGLER

- 1. Leistungsinhalt
- 1. Reinigungshäufigkeit
- 2. Leistungswert (LW)

# Vielen Dank!

Torsten Kohn | Geschäftsführer



Franz-Ehrlich-Straße 12  
D-12489 Berlin



[info@gggr.de](mailto:info@gggr.de)



030-536 70 773