

# Zukunft Bau

## KURZBERICHT

---

### Titel

---

Anwendungsstand der Lebenszykluskostenanalyse in der wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Praxis und Ansätze zur Verbesserung

### Anlass/ Ausgangslage

---

Die ganzheitliche Analyse der Bau- und Nutzungskosten und damit der Lebenszykluskosten ist ein wichtiges Instrument zur Identifizierung von Kostensenkungspotentialen für die Erstellung und Bewirtschaftung von Immobilien. Obwohl diese Auffassung auch von Wissenschaft und Fachleuten geteilt wird, steht die tatsächliche Anwendung der Lebenszykluskosten-Analyse in der Praxis demgegenüber zurück.

### Gegenstand des Forschungsvorhabens

---

Das Forschungsprojekt widmet sich den Fragen, inwieweit sich die Lebenszykluskostenanalyse und -optimierung in der Praxis der deutschen Immobilien- und Wohnungswirtschaft durchgesetzt hat und wie die Diffusion der Anwendung verbessert werden kann.

Im Grundsatz gliedert sich das Vorhaben dabei in drei Aufgabenbereiche, die mithilfe eines Methodenmixes aus quantitativer und qualitativer Befragungen bearbeitet wurden:

- a. Erhebung des Anwendungsstandes zur Lebenszykluskosten-Analyse in der Praxis
- b. Analyse von Hemmnissen und Treibern für die Lebenszykluskosten-Analyse/-Rechnung
- c. Entwicklung von Lösungsansätzen und Ableitung von Handlungsempfehlungen

Zur systematischen Untersuchung des Anwendungsstandes und der entsprechenden Einflussfaktoren auf die Anwendung wurde eine Online-Befragung an über 2000 Akteure aus der Bau- und Immobilienbranche gerichtet. Die Ergebnisse der empirischen Befragung mit fast 200 Probanden (z.B. Bauherren, Eigentümer, Planer, Gebäudebewirtschafter) wurden mithilfe von qualitativen Expertengesprächen vertieft und validiert. Dazu wurden im Rahmen von leitfadengestützten Interviews 15 Experten zum Anwendungsstand und zu den möglichen Ursachen für die Anwendung oder die Nichtanwendung des Lebenszykluskosten-Ansatzes befragt. Die Expertengruppe setzt sich aus anerkannten Fachleuten auf dem Gebiet der Lebenszykluskosten sowie Vertretern der bereits genannten Zielgruppen zusammen.

Aus den gewonnenen Erkenntnissen zu zentralen Problemfeldern wurden Handlungsempfehlungen für unterschiedliche Akteursgruppen der Bau- und Immobilienbranche, aber auch für Politik, Kammern, Verbände und auch z.B. für Herausgeber von Kostendaten abgeleitet. Ein weiteres Ergebnis stellt eine Arbeitshilfe für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft dar, die zeigen soll, wie die Lebenszykluskosten optimal eine Berücksichtigung finden können und welche organisatorischen und inhaltlichen Fehlerquellen zu vermeiden sind.

### Fazit

---

Die Ergebnisse des Forschungsvorhabens geben Aufschluss über die Anwendungspraxis von Instrumenten zur Lebenszykluskostenanalyse und verdeutlichen, in welchen Bereichen Defizite und Verbesserungsmöglichkeiten bestehen.

Zentrale Probleme, Hemmnisse und Treiber für Lebenszykluskosten-Anwendungen wurden dabei mithilfe einer breiten und verlässlichen Datenbasis lokalisiert. Die daraus abgeleiteten Handlungsempfehlungen bieten Lösungsansätze und Anknüpfungspunkte, bessere Voraussetzungen für die Anwendung von Lebenszykluskostenanalysen zu schaffen und somit die Qualität und die Diffusion dieses Ansatzes in der Praxis zu verbessern.

## Eckdaten

---

Kurztitel:	Anwendungsstand der LZK-Analyse
Forscher:	Prof. Dr.-Ing. Guido Spars Olivera Obadovic M.A. Architektin

Gesamtkosten:	104.667,74 €
Anteil Bundeszuschuss:	72.500,00 €
Projektlaufzeit:	29 Monate