

Abstract

Bei einer Betrachtung der Lebenszykluskosten eines Gebäudes stellen die Nutzungskosten den größten Kostenanteil dar und übersteigen die Investitionskosten bereits nach wenigen Jahren. Betriebskosten sind ein wesentlicher Bestandteil der Nutzungskosten, die wegen ihrer enormen Preissteigerungen in den letzten Jahren, immer mehr ins Bewusstsein der Bauherren, Betreiber und Mieter gerückt sind. Sie bestimmen maßgeblich die Wirtschaftlichkeit eines Gebäudes. Aus diesem Grund besteht bereits in frühen Planungsphasen der Wunsch nach transparenten Nutzungskosten.

Während der Umgang mit Investitionskosten durch gängige Ermittlungsverfahren und eine Vielzahl von Vergleichswerten zur Gewohnheit geworden ist, existiert zur Nutzungskostenermittlung kein einheitliches Verfahren. Die Entwicklung eines adäquaten Verfahrens wird zusätzlich durch die Uneinheitlichkeit der verschiedenen nationalen Normen und Richtlinien erschwert.

Diese Bachelorarbeit zum Thema „Analyse von Instrumentarien der Betriebskostenprognose“ setzt sich mit der Thematik der Nutzungskostenermittlung während der Planungsphase auseinander und betrachtet die bereits praktisch angewandten Ermittlungsverfahren kritisch.

Zum Verständnis dieser Arbeit erfolgt eine Abgrenzung der Begriffe Lebenszykluskosten, Nutzungskosten und Betriebskosten unter Berücksichtigung der zugehörigen Normen und Richtlinien.

Der zweite Teil beschäftigt sich mit der Nutzungskostenermittlung in der Planungsphase und dem Nutzungskostenmanagement während der Nutzungsphase. Im Zusammenhang mit dem Nutzungskostenmanagement wird das Benchmarking in seiner Funktion als Controlling Instrument näher erläutert.

Darauf aufbauend werden die aus dem Benchmarking resultierenden Kennzahlen, für die im dritten Teil dieser Arbeit aufgeführten Prognosemethoden verwendet. Dazu werden bereits entwickelte und in der Praxis angewandte Verfahren, nach ihren Eigenschaften in statische und technisch-statische Methoden unterteilt und vorgestellt.

Mittels einer Analyse wird die Aussagegenauigkeit der statischen Verfahren bewertet. Weiterhin erfolgt ein Vergleich einer statischen Methode mit der genauesten technisch-statischen Methode. Anschließend erfolgt die Auswertung einer Umfrage, die aufzeigt, inwiefern die Methoden in der Praxis Anwendung finden.