

# **Die Bedeutung der Lebenszykluskostenrechnung im Wohnbau**

Master-Thesis zur Erlangung des akademischen Grades  
Master of Business Administration in Bauwirtschaft  
eingereicht am Department für Bauen und Umwelt  
der Donau-Universität Krems

Theres Göschl  
Krems am, 30. Juli 2016

**Abstract – Master-Thesis****Titel:** Die Bedeutung der Lebenszykluskostenrechnung im Wohnbau

Untertitel:

**Name AutorIn:** Theres Göschl**Seitenanzahl:** 100

**Hintergrund:** Der Themenbereich Nachhaltigkeit hat sich in den letzten Jahren verstärkt entwickelt und ökologische, ökonomische sowie sozio-kulturelle Dimensionen gewinnen an Einfluss. Diesem Trend folgend haben sich ganzheitliche Gebäudebewertungssysteme sowie die Lebenszykluskostenberechnung, welche teilweise in den Bewertungssystemen enthalten ist, entwickelt. Je nach Bewertungssysteme und dessen Ausrichtung werden einzelne Kriterien differenzierter betrachtet und unterschiedlich gewichtet. Eine direkte Vergleichbarkeit von Nachhaltigkeit bei Gebäuden ist dadurch nur bedingt gegeben. Die Lebenszykluskostenberechnung umfasst sowohl Errichtungskosten als auch Folgekosten. Bezogen auf die gesamte Nutzungsdauer belaufen sich die Erstinvestitionskosten einer Immobilie auf nur 20 bis 30 Prozent der Folgekosten. Die Berechnung der Folgekosten gestaltet sich komplex, betrifft den Gebäudebetreiber oder Nutzer und ist von diversen Unsicherheitsfaktoren beeinflusst. Beim freifinanzierten Wohnbau liegt der Fokus bisweilen auf den Investitionskosten und weniger bei den Aufwendungen im gesamten Lebenszyklus.

**Hypothese:** Für den Konsumenten nehmen nachhaltige Immobilien einen immer höheren Stellenwert ein. Zunehmend stellt auch die Betrachtung der Folgekosten für die Finanzierung einen Einflussfaktor dar. In dieser Arbeit soll der Frage nachgegangen werden, welche Kriterien für die Entscheidungsfindung von den Akteuren maßgeblich sind. Verhilft das Zertifikat eines der bestehenden Gebäudezertifizierungssysteme, wie z.B. Klima:aktiv, ÖGNB oder ÖGNI zu einer leichteren Fremdfinanzierung, oder ist eine reine Lebenszykluskostenberechnung vorteilhafter? Welche zusätzlichen Investitionskosten für nachhaltige Gebäude werden von Stakeholdern akzeptiert und welche Nachteile sind zu erbringen? Welche Bedeutung hat die Lebenszykluskostenberechnung im Wohnbau?

**Methode:** Als Überblick dient ein Literaturstudium und die Eruiierung der in Österreich hauptsächlich in Verwendung befindlichen Gebäudebewertungssysteme. In weiterer Folge werden die Methoden der Lebenszykluskostenberechnung aufgezeigt und die maßgeblichen Akteure erläutert. Um die Wahrnehmung der Kunden ermitteln zu können, werden Ergebnisse von Befragungen (ImmoFokus, wiko und ImmobilienScout24) analysiert. Die Sichtweisen der Schlüsselakteure werden mithilfe einer empirischen Untersuchung identifiziert.

**Ergebnisse:** Ziel dieser Arbeit ist es, für Bauträger, welche im freifinanzierten Wohnbau in Wien tätig sind, zu untersuchen, wo für die Stakeholder der Benchmark bezüglich Mehrkosten aufgrund von nachhaltigem Bauen, liegt. Weiters soll die Beurteilung bestehender Gebäudebewertungssysteme hinsichtlich Relevanz und Auswirkung erfolgen.

**BetreuerIn:** DI Wolfgang Kradischnig**Weitergabe gesperrt:** Ja  | Nein   
**Datum:****Schlagnwortkatalog:** Lebenszykluskostenrechnung, nachhaltige Immobilien, Wohnbau