

Die Ermittlung von Lebenszykluskosten (LzK) dient als Methode zur Unterstützung von Entscheidungsprozessen im Facility Management (FM). Nachdem im ersten Teil der Richtlinie die konkrete Vorgehensweise zur Modellierung und Ermittlung von LzK eingeführt wurde, werden in diesem Teil 2 die LzK eines Beispielgebäudes in Form eines Tabellenkalkulationsblattes berechnet. Anhand des Beispiels wird verdeutlicht, wie die LzK-Ermittlung als Entscheidungsinstrument eingesetzt werden kann und wie die in Teil 1 erläuterten Modellierungs- und Berechnungsparameter innerhalb der Ermittlung zu berücksichtigen sind.

Zunächst wird ein exemplarisches Gebäude mit den für die Tabellenkalkulation relevanten Daten dargestellt. Es folgt eine Einführung zu Aufbau und Möglichkeiten der Tabellenkalkulation. Die Modellierung des Beispielgebäudes gemäß den in Teil 1 definierten Kriterien sowie den Empfehlungen zum Benchmarking im Anhang C des ersten Teils erfolgt in den Kapiteln 3 und 4. Hier wird die grundsätzliche Herangehensweise und Methodik für die Ermittlung der LzK innerhalb der bestehenden Kostengliederungsstruktur der GEFMA 200 aufgezeigt.

Im letzten Kapitel befinden sich die Darstellung und Interpretation der Ergebnisse. In diesem Zusammenhang findet im Sinne einer Planungsoptimierung ein Variantenvergleich des untersuchten Gebäudes mit einer modifizierten Planungsvariante statt. Mit Hilfe einer Best-/Worst-Case-Analyse sowie einer Sensitivitätsanalyse werden die beiden Varianten einander gegenüber gestellt und hieraus Handlungsanweisungen für die Anwender der LzK-Ermittlung abgeleitet.

Die Tabellenkalkulation im Anhang B kann als Hilfsmittel für die Vorbereitung von Investitionsentscheidungen sowie die Planung und Optimierung von Gebäuden, Gebäudeteilen und Anlagen verwendet werden. Je nach Zielsetzung der Nutzer kann sie zu einem Benchmarking-Tool z.B. im Rahmen der Zertifizierung des Nachhaltigen Bauens weiterentwickelt werden.

Das Anwendungsbeispiel richtet sich an alle Akteure im Lebenszyklus von Immobilien, die mit der Entscheidung über (Nach-) Investitionen oder mit der Planung und Optimierung von Gebäuden, Gebäudeteilen bzw. von einzelnen Anlagen befasst sind und in diesem Zusammenhang eine LzK-Ermittlung durchführen möchten. Dazu gehören Immobilieneigentümer und deren Vertreter (z.B. Projektsteuerer, Asset-, Property-Manager), Investoren, Planer, Berater, Bauunternehmen ebenso wie Facility Manager.

Diese GEFMA Richtlinie wurde gemeinsam mit der IFMA Schweiz (International Facility Management Association) entwickelt. Eine an die Schweizer Standards adaptierte Fassung wurde unter der Benennung ‚Lebenszykluskosten-Ermittlung für Immobilien, Teil 1: Modell und Teil 2: Anwendung‘ bei der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung CRB und der IFMA Schweiz veröffentlicht.

Inhalt

	Seite		Seite
1 Objekt	2	4.7 Kosten Reinigung und Pflege (B6.500).....	8
1.1 Gebäude	2	4.8 Schutz- und Sicherheitsdienste (B6.600).....	9
1.2 Nutzung.....	2	4.9 Objektverwaltung und Controlling (B6.700)	9
1.3 Leistungen im Gebäudebetrieb	2	4.10 Eingabeblatt Variantenvergleich	9
2 Tabellenkalkulation zur LzK-Ermittlung	2	5 Ergebnisse	10
2.1 Vorgehen	2	5.1 Vorgehen Ergebnisauswertung.....	10
2.2 Anwendung	2	5.2 Darstellung.....	10
2.3 Struktur	3	5.3 Interpretation.....	10
3 Datenblätter der Tabellenkalkulation	3	5.4 Schlussfolgerungen	13
3.1 D1 Untersuchungsgegenstand.....	3	6 Fazit	13
3.2 D2 Berechnungsansatz.....	4	Zitierte Normen und andere Unterlagen	13
4 Kosten und Berechnung	5	Haftungshinweis	13
4.1 Allgemeines	5	Kontaktadresse	13
4.2 Investitionskosten	6	Anhang A: Checkliste kostenrelevanter Aspekte ..A.1	
4.3 Kosten Objektbetrieb managen (B6.100).....	6	Anhang B: Blätter der Tabellenkalkulation	B.1
4.4 Kosten Objektbetrieb / Betriebsführung (B6.300)	6	Anhang C: Kostengruppe je Maßstabsebene	C.1
4.5 Instandsetzung & Erneuerung (B6.340).....	7	Anhang D: Glossar	D.1
4.6 Kosten Ver- und Entsorgung (B6.400).....	8		