

Auslegung zum Steckbrief 4.1.1 Ausgewählte Kosten im Lebenszyklus

Seit Erarbeitung der Benchmarks für die ausgewählten Kosten im Lebenszyklus sind die Baukosten deutlich gestiegen. Wie ist damit zu verfahren?

Erläuterung:

Den Benchmarks für die ausgewählten Kosten im Lebenszyklus liegen Kostendaten von 2011 zu Grunde. Seitdem sind die Baupreise erheblich gestiegen. Der Steckbrief 4.1.1 erlaubt prinzipiell eine Umrechnung des Preisstandes:

1. Ausgewählte Bauwerkskosten

Bei der Berechnung der Bauwerkskosten werden die Kosten der Kostengruppen 300 und 400 (Bauwerkskosten) nach DIN 276 berücksichtigt. Details werden angegeben in Anlage 6. Die Ermittlung der Bauwerkskosten der Kostengruppen 300 und 400 erfolgt auf Basis der Kostenermittlung bzw. einer Kostenfeststellung. Die Ermittlung ist für das Jahr der Bewertung vorzunehmen, ggf. ist eine Umrechnung auf den entsprechenden Preisstand vorzunehmen. Die Angabe erfolgt netto und wird auf den m² BGF bezogen.

Mit der Steigerung der Baukosten wird die Umrechnung des Preisstandes zunehmend bedeutsamer, weswegen mit dieser Auslegung ein einheitliches Verfahren beschrieben wird.

Antwort:

1. Umgerechnet werden nur die *Baupreise*¹, nicht die *Baukosten*². Baukosten enthalten auch Standardveränderungen. Die Lebenszyklusbetrachtung soll eine Standarderhöhung ja gerade gegen dadurch erzielbare Einsparungen im Betrieb rechnen.
2. Die Kostenermittlung bzw. Kostenfeststellung darf für die Ermittlung der LCC anhand des *Baupreisindex* auf das Jahr 2011 korrigiert werden. Der Baupreisindex ist bei Destatis verfügbar in der [Fachserie 17 Reihe 4](#), siehe Auszug:

Kostenindizes für den Neubau von Wohngebäuden ohne Umsatzsteuer (2015 = 100)

2011.....	95,2
2012.....	97,1
2013.....	97,8
2014.....	98,7
2015.....	100
2016.....	101,3
2017.....	104,5
2018.....	107,8
2019.....	110,2
2020.....	112,2

Die Korrektur erfolgt über das Verhältnis des Index im Jahr der Kostenermittlung bzw. Kostenfeststellung zu 2011:

$$\text{Kosten 2011} = \frac{\text{Preisindex 2011}}{\text{Preisindex Jahr 20xx}} \cdot \text{Kosten Jahr 20xx}$$

3. Diese Korrektur gilt ausschließlich für den Steckbrief 4.1.1. Im Steckbrief 4.1.2 Werthaltigkeit der Investition (Investitionskosten / Marktwert) ist die tatsächliche Kostenermittlung bzw. Kostenfeststellung des aktuellen Jahres ohne Korrektur zu verwenden.

¹ Baupreise: allgemeine Preissteigerungen für Bauleistungen

² Baukosten: setzen sich zusammen aus Preissteigerungen, veränderten Qualitätsstandards und höheren Anforderungen, z. B. aus Gesetzen, Landesbauordnungen, Normen, sowie Kostensteigerungen beim Planungs- und Bauprozess.