

# Planungs- und Bauökonomie

Wirtschaftslehre  
für Bauherren und Architekten

Von  
Dr. Dietrich-Alexander Möller  
Professor für Bauwirtschaft

2., erweiterte Auflage

R. Oldenbourg Verlag München Wien

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort zur 2. Auflage . . . . .	VII
Vorwort zur 1. Auflage . . . . .	VIII
Inhaltsverzeichnis . . . . .	IX
Abbildungsverzeichnis . . . . .	XIII
Tabellenverzeichnis . . . . .	XV
Abkürzungsverzeichnis . . . . .	XVII
1. Planungs- und Bauökonomie als wissenschaftliche Disziplin . . . . .	1
1.1 Erkenntnisobjekt der Planungs- und Bauökonomie . . . . .	2
1.2 Erkenntnismöglichkeiten und Methoden der Planungs- und Bauökonomie . . . . .	2
1.3 Begriff der Wirtschaftlichkeit . . . . .	3
2. Gesamtwirtschaft und Bauwirtschaft . . . . .	7
2.1 Wirtschaften als Folge der Knappheit von Gütern . . . . .	8
2.2 Wirtschaftsordnung . . . . .	8
2.2.1 Zentrale Planwirtschaft (Zentralverwaltungswirtschaft) . . . . .	9
2.2.2 Marktwirtschaft . . . . .	10
2.3 Wirtschaftskreislauf und Sozialprodukt . . . . .	12
2.4 Wirtschaftspolitik und ihre Zielsetzung . . . . .	16
2.4.1 Wirtschaftswachstum . . . . .	17
2.4.2 Vollbeschäftigung . . . . .	18
2.4.3 Preisniveaustabilität und Inflation . . . . .	20
2.5 Umweltökonomie . . . . .	22
2.5.1 Ökologische Buchhaltung . . . . .	23
2.5.2 Umweltpolitische Instrumente . . . . .	23
2.5.3 Umweltökonomie und Planungsökonomie . . . . .	24
2.6 Bauwirtschaft . . . . .	25
2.7 Wohnungswirtschaft . . . . .	29
3. Bauplanung und -ausführung als einzelwirtschaftliche Optimierungsaufgabe . . . . .	32
3.1 Planungs- und Baubeteiligte . . . . .	32
3.1.1 Bauherr(enschaft) . . . . .	33
3.1.2 Nutzer . . . . .	33
3.1.3 Architekt bzw. Planverfasser . . . . .	34
3.1.4 Bauleiter . . . . .	35
3.1.5 Unternehmer . . . . .	35
3.1.6 Projektsteuerer . . . . .	36
3.1.7 Fachingenieure bzw. Sonderfachleute . . . . .	38
3.1.8 Baurechtsbehörden . . . . .	38
3.1.9 Kreditinstitute . . . . .	39
3.1.10 Öffentlichkeit . . . . .	40
3.1.11 Sonstige Beteiligte . . . . .	41
3.2 Planung . . . . .	41
3.2.1 Methodik der wirtschaftlichen Planung . . . . .	42
3.2.1.1 Variantenbildung . . . . .	44

3.2.1.2	Variantenbewertung und -auswahl	44
3.2.1.3	Ziele der wirtschaftlichen Planung	47
3.2.2	Leistungsbild der Objektplanung nach HOAI	48
3.2.3	Architektenhonorar und andere Planungskosten	53
3.3	Investition	58
3.3.1	Verfahren zur Beurteilung der Vorteilhaftigkeit von Investitionen	59
3.3.1.1	Nutzen-Kosten-Untersuchungen	61
3.3.1.1.1	Kosten-Nutzen-Analyse	61
3.3.1.1.2	Nutzwertanalyse	62
3.3.1.1.3	Kosten-Wirksamkeits-Analyse	64
3.3.1.1.4	Ordinale Nutzenermittlung und paarweiser Vergleich	66
3.3.1.2	Verfahren der Investitionsrechnung	70
3.3.1.2.1	Finanzmathematische Grundlagen der Investitionsrechnung	71
3.3.1.2.2	Kostenvergleichsrechnung	81
3.3.1.2.3	Kapitalwertmethode	85
3.3.1.2.4	Weitere Verfahren der Investitionsrechnung	88
3.3.1.2.5	Prognoseproblematik und Verfahrensauswahl	90
3.3.2	Kosten von Hochbauten	95
3.3.2.1	Grundlagen der Kostenermittlung	96
3.3.2.1.1	Grundflächen und Rauminhalte	97
3.3.2.1.2	Preisindizes für Bauwerke	99
3.3.2.1.3	Baupreisdateien, Kostenkennwerte, Kostenrichtwerte	104
3.3.2.2	Kostenermittlung nach DIN 276	113
3.3.2.2.1	Kostenschätzung	113
3.3.2.2.2	Kostenberechnung	116
3.3.2.2.3	Kostenanschlag	117
3.3.2.2.4	Kostenfeststellung	117
3.3.2.3	Kostenermittlung nach der Elementmethode	119
3.3.2.4	Kostenermittlung nach Leitpositionen	128
3.3.2.5	Kosteneinflüsse	130
3.3.2.6	Haftung des Architekten im Kostenbereich	132
3.3.3	Baunutzungskosten von Hochbauten nach DIN 18 960	133
3.3.3.1	Kapitalkosten	135
3.3.3.2	Abschreibung	135
3.3.3.3	Verwaltungskosten	136
3.3.3.4	Steuern	136
3.3.3.5	Gebäude-Betriebskosten	137
3.3.3.6	Bauunterhaltungskosten	138
3.3.4	Baunutzungsbarwert	138
3.4	Baufinanzierung	141
3.4.1	Grundlagen der Baufinanzierung	142
3.4.2	Eigen- und Fremdfinanzierung	145
3.4.2.1	Eigenleistungen	145
3.4.2.2	Fremdkapital	146
3.4.2.2.1	Erststellige Tilgungsdarlehen mit konstanter Annuität (Hypothekendarlehen)	148
3.4.2.2.2	Festdarlehen	149
3.4.2.2.3	Bauspardarlehen	150
3.4.2.2.4	Öffentliche Baudarlehen	151
3.4.3	Steuervorteile, Lastenzuschüsse und Sparförderung	151

3.4.4	Finanzierungsplan	.154
3.4.5	Finanzierungsoptimierung	.154
3.5	Baurecht und Genehmigungsverfahren	.156
3.5.1	Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO-BW)	.157
3.5.2	Genehmigungsverfahren	.159
3.6	Verdingungswesen	.162
3.6.1	Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB)	.162
3.6.2	Ausschreibung und Vergabeunterlagen	.165
3.6.2.1	Arten der Vergabe	.166
3.6.2.2	Vertragsbedingungen	.167
3.6.2.3	Leistungsbeschreibung	.168
3.6.2.4	Standardisierte Leistungstexte	.171
3.6.3	Mengenermittlung und Abrechnung	.175
3.7	Ausführung	.177
3.7.1	Ablauf- und Terminplanung	.177
3.7.2	Bauüberwachung	.182
3.7.2.1	Überwachung der Ausführung	.183
3.7.2.2	Bautagebuch	.184
3.7.2.3	Bauabnahme und Bauübergabe	.185
3.8	Objektbetreuung und Dokumentation	.185
4.	Anhang	.187
4.1	Anhang: Gesamtwirtschaft und Bauwirtschaft (2.)	.187
4.1.1	Anhang: Wirtschaftsordnung (2.2.)	.187
4.1.2	Anhang: Wirtschaftskreislauf und Sozialprodukt (2.3.)	.189
4.1.3	Anhang: Umweltökonomie (2.5.)	.189
4.1.4	Anhang: Bauwirtschaft (2.6.)	.191
4.1.5	Anhang: Wohnungswirtschaft (2.7.)	.191
4.2	Anhang: Bauplanung und -ausführung als einzelwirtschaftliche Optimierungsaufgabe (3.)	.191
4.2.1	Anhang: Leistungsbild der Objektplanung und Architektenhonorar (3.2.2 und 3.2.3.)	.193
4.2.2	Anhang: Grundflächen, Rauminhalte und Kosten von Hochbauten (3.3.2.)	.197
4.2.3	Anhang: Baufinanzierung (3.4.)	.199
4.2.4	Anhang: Baurecht und Genehmigungsverfahren (3.5.)	.203
4.2.5	Anhang: Verdingungswesen (3.6.)	.203
4.2.6	Anhang: Bauüberwachung (3.7.2.)	.205
	Literaturverzeichnis	.207
	Stichwortverzeichnis	.211