

Planungs- und Bauökonomie

Band 1: Grundlagen der
wirtschaftlichen Bauplanung

Von

Dr. Dietrich-Alexander Möller
Universitätsprofessor für Bauökonomie
und Computergestütztes Entwerfen

3., völlig überarbeitete Auflage

R. Oldenbourg Verlag München Wien

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort zur 3. Auflage	VII
Vorwort zur 1. Auflage	VIII
Inhaltsverzeichnis	IX
Abbildungsverzeichnis	XI
Tabellenverzeichnis	XIII
Abkürzungsverzeichnis	XV
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 Marktwirtschaft	9
2.2.2 Zentrale Planwirtschaft (Zentralverwaltungswirtschaft)	11
2.3 Wirtschaftskreislauf und Sozialprodukt	12
2.4 Wirtschaftspolitik und ihre Zielsetzung	16
2.4.1 Wirtschaftswachstum	18
2.4.2 Vollbeschäftigung	18
2.4.3 Preisniveaustabilität und Inflation	20
2.5 Umweltökonomie	22
2.5.1 Öko-Bilanz und Öko-Audit	23
2.5.2 Umweltpolitische Instrumente	24
2.5.3 Umweltökonomie und Planungsökonomie	25
2.6 Bauwirtschaft	25
2.7 Wohnungswirtschaft	30
3. Bauplanung als Optimierungsaufgabe	33
3.1 Planungs- und Baubeteiligte	33
3.1.1 Bauherr(enschaft)	34
3.1.2 Nutzer	34
3.1.3 Architekt bzw. Entwurfsverfasser	35
3.1.4 Bauleiter	37
3.1.5 Unternehmer	37
3.1.6 Projektsteuerer	38
3.1.7 Fachingenieure bzw. Sonderfachleute	40
3.1.8 Bauaufsichtsbehörden	40
3.1.9 Kreditinstitute	41
3.1.10 Öffentlichkeit	42
3.1.11 Sonstige Beteiligte	43
3.2 Planung	43
3.2.1 Methodik der wirtschaftlichen Planung	44
3.2.1.1 Variantenbildung	45
3.2.1.2 Variantenbewertung und -auswahl	47
3.2.1.3 Ziele der wirtschaftlichen Planung	47
3.2.2 Leistungsbild der Objektplanung nach HOAI	50
3.2.3 Architektenhonorar und andere Planungskosten	56
3.3 Investition	62

3.3.1	Verfahren zur Beurteilung der Vorteilhaftigkeit von Investitionen	62
3.3.1.1	Nutzen-Kosten-Untersuchungen	64
3.3.1.1.1	Kosten-Nutzen-Analyse	65
3.3.1.1.2	Nutzwertanalyse	65
3.3.1.1.3	Kosten-Wirksamkeits-Analyse	68
3.3.1.1.4	Ordinale Nutzenermittlung und Paarweiser Vergleich	70
3.3.1.2	Verfahren der Investitionsrechnung	74
3.3.1.2.1	Finanzmathematische Grundlagen der Investitionsrechnung	76
3.3.1.2.2	Kostenvergleichsrechnung	86
3.3.1.2.3	Kapitalwertmethode	90
3.3.1.2.4	Weitere Verfahren der Investitionsrechnung	93
3.3.1.2.5	Prognoseproblematik und Verfahrensauswahl	95
3.3.2	Kosten im Hochbau	99
3.3.2.1	Grundlagen der Kostenermittlung	101
3.3.2.1.1	Grundflächen und Rauminhalte	101
3.3.2.1.2	Preisindizes für Bauwerke	104
3.3.2.1.3	Baupreisdarstellungen, Kostenkennwerte, Kostenrichtwerte	109
3.3.2.2	Kostenermittlung nach DIN 276	118
3.3.2.2.1	Kostenschätzung	119
3.3.2.2.2	Kostenberechnung	121
3.3.2.2.3	Kostenanschlag	123
3.3.2.2.4	Kostenfeststellung	123
3.3.2.2.5	Kostengliederung	123
3.3.2.3	Kostenermittlung nach der Elementmethode	124
3.3.2.4	Kostenermittlung nach Leitpositionen	134
3.3.2.5	Kostenflächenarten-Methode	136
3.3.2.6	Kosteneinflüsse	138
3.3.2.7	Die Haftung des Architekten im Kostenbereich	140
3.3.3	Baunutzungskosten von Hochbauten nach DIN 18 960	141
3.3.3.1	Kapitalkosten	143
3.3.3.2	Abschreibung	144
3.3.3.3	Verwaltungskosten	145
3.3.3.4	Steuern	145
3.3.3.5	Gebäude-Betriebskosten	145
3.3.3.6	Bauunterhaltungskosten	147
3.3.4	Baunutzungsbarwert	148
3.4	Baufinanzierung	148
3.4.1	Grundlagen der Baufinanzierung	150
3.4.2	Eigen- und Fremdfinanzierung	152
3.4.2.1	Eigenleistungen	154
3.4.2.2	Fremdkapital	155
3.4.2.2.1	Erststellige Tilgungsdarlehen mit konstanter Annuität (Hypothekendarlehen)	157
3.4.2.2.2	Festdarlehen	158
3.4.2.2.3	Bauspardarlehen	159
3.4.2.2.4	Öffentliche Baudarlehen	160
3.4.3	Steuervorteile, Lastenzuschüsse und Sparförderung	161
3.4.4	Finanzierungsplan	163
3.4.5	Finanzierungsoptimierung	163
4.	Anhang: HOAI 1996	167
	Literaturverzeichnis	168
	Stichwortverzeichnis	174