

# 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	Baupreisdaten, 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