

Claus J. Diederichs

# Führungswissen für Bau- und Immobilienfachleute 1

## Grundlagen

2., erweiterte und aktualisierte Auflage

Mit 91 Abbildungen

 Springer

# Inhaltsverzeichnis

|   |      |
|---|------|
| <b>Abbildungsverzeichnis</b> .....  | XI   |
| <b>Tabellenverzeichnis</b> .....  | XV   |
| <b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....  | XVII |
| <b>1 Grundlagen</b> .....   | 1    |
| 1.1 Volkswirtschaftliche Grundlagen .....   | 1    |
| 1.1.1 Markt .....   | 2    |
| 1.1.2 Nachfrage .....   | 2    |
| 1.1.3 Angebot .....   | 5    |
| 1.1.4 Preiselastizitäten .....  | 6    |
| 1.1.5 Marktformenschema und Preisbildung .....                                      | 9    |
| 1.1.6 Marktwirtschaft und Planwirtschaft .....                                      | 13   |
| 1.1.7 Europäische Wirtschafts- und Währungsunion (EWWU) .....                       | 15   |
| 1.1.8 Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung .....                                     | 19   |
| 1.1.9 Wirtschaftspolitik und Europäisches System der Zentral-<br>banken .....       | 26   |
| 1.1.9.1 Preise .....  | 26   |
| 1.1.9.2 Beschäftigung .....   | 29   |
| 1.1.9.3 Wachstum .....  | 31   |
| 1.1.9.4 Außenwirtschaft und Zahlungsbilanz .....                                    | 33   |
| 1.1.9.5 Gleichgewichtshypothesen .....  | 37   |
| 1.1.9.6 Konjunkturpolitik, Deutsche Bundesbank und<br>Europäische Zentralbank ..... | 38   |
| 1.2 Betriebswirtschaftliche Grundlagen .....  | 43   |
| 1.2.1 Ausgewählte Begriffe der Betriebswirtschaftslehre .....                       | 44   |
| 1.2.2 Koordinatensystem der Bauwirtschaftslehre .....                               | 47   |
| 1.2.3 Bauwirtschaftliche Produktionsfaktoren .....                                  | 51   |
| 1.2.3.1 Arbeit .....  | 51   |
| 1.2.3.2 Dispositiver Faktor .....   | 52   |
| 1.2.3.3 Betriebsmittel .....  | 53   |
| 1.2.3.4 Werkstoffe .....  | 55   |
| 1.2.3.5 Boden bzw. Standort .....   | 56   |
| 1.2.3.6 Kapital .....   | 57   |
| 1.2.3.7 Information und Kommunikation .....   | 58   |
| 1.2.4 Rechtsformen von Unternehmen .....  | 59   |

|   |     |
|---|-----|
| 1.2.4.1 Einzelunternehmen . . . . .   | 60  |
| 1.2.4.2 Personengesellschaften . . . . .  | 61  |
| 1.2.4.3 Kapitalgesellschaften . . . . .   | 63  |
| 1.3 Arbeits- und Tarifrrecht in der Bauwirtschaft . . . . .   | 67  |
| 1.3.1 Ausgewählte Rechtsgrundlagen des Arbeitsrechtes . . . . .   | 69  |
| 1.3.2 Betriebsverfassungs- und Mitbestimmungsgesetz . . . . .   | 80  |
| 1.3.3 Tarifrrecht in der Bauwirtschaft . . . . .  | 84  |
| 1.3.3.1 Entgelttarifverträge . . . . .  | 86  |
| 1.3.3.2 Rahmentarifverträge . . . . .   | 89  |
| 1.3.3.3 Materielle Sozialkassentarifverträge . . . . .  | 96  |
| 1.3.3.4 Verfahrenstarifverträge . . . . .   | 99  |
| 1.3.3.5 Zuschlagssatz für Lohnzusatzkosten des Baugewerbes. . . . .                                     | 99  |
| 1.3.3.6 Förderung der ganzjährigen Beschäftigung in der<br>Bauwirtschaft (Winterbauförderung) . . . . . | 100 |
| 1.4 Unternehmensrechnung . . . . .  | 102 |
| 1.4.1 Aufbau des betrieblichen Rechnungswesens . . . . .  | 103 |
| 1.4.1.1 Kontenrahmen . . . . .  | 103 |
| 1.4.1.2 Buchführungsvorschriften . . . . .  | 106 |
| 1.4.1.3 Bilanz . . . . .  | 111 |
| 1.4.1.4 Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) . . . . .   | 118 |
| 1.4.2 Jahresabschluss . . . . .   | 122 |
| 1.4.3 Anhang und Lagebericht . . . . .  | 123 |
| 1.4.4 Freiwillige Zusatzangaben . . . . .   | 125 |
| 1.4.5 Bilanzanalyse . . . . .   | 128 |
| 1.4.5.1 Aufbereitung von Jahresabschlussdaten . . . . .   | 129 |
| 1.4.5.2 Ermittlung und Auswertung von Kennzahlen . . . . .  | 130 |
| 1.4.5.3 Grenzen der Bilanzanalyse . . . . .   | 136 |
| 1.4.6 Rechnungslegung nach International Accounting Standards<br>(IAS) . . . . .                        | 136 |
| 1.4.6.1 International Accounting Standards (IAS) . . . . .  | 137 |
| 1.4.6.2 Grundprinzipien der Rechnungslegung nach IAS . . . . .  | 139 |
| 1.4.6.3 Die Bilanz nach IAS (balance sheet) . . . . .   | 141 |
| 1.4.6.4 Die Erfolgsrechnung nach IAS (income statement) . . . . .                                       | 148 |
| 1.4.6.5 Weitere Jahresabschlusselemente nach IAS . . . . .  | 149 |
| 1.5 Baubetriebsrechnung . . . . .   | 150 |
| 1.5.1 Bauauftragsrechnung (Kalkulation) . . . . .   | 151 |
| 1.5.1.1 Kalkulationsarten und Auftragsphasen . . . . .  | 151 |
| 1.5.1.2 Kostenbegriffe . . . . .  | 153 |
| 1.5.1.3 Aufwands- und Leistungswerte . . . . .  | 154 |
| 1.5.2 Elemente und Ablauf der Kalkulation . . . . .   | 156 |
| 1.5.2.1 Einzelkosten der Teilleistungen (EkdT) . . . . .  | 156 |
| 1.5.2.2 Gemeinkosten der Baustelle (GK) . . . . .   | 162 |
| 1.5.2.3 Allgemeine Geschäftskosten (AGK) . . . . .  | 164 |
| 1.5.2.4 Wagnis und Gewinn (W + G) . . . . .   | 165 |
| 1.5.2.5 Umsatzsteuer . . . . .  | 166 |
| 1.5.2.6 Kalkulationsverfahren . . . . .   | 166 |
| 1.5.2.7 Ablauf der Kalkulation . . . . .  | 167 |

|         |  |     |
|---------|--|-----|
| 1.5.2.8 | Voll- und Teilkostenrechnung (Deckungsbeitragsrechnung) . . . . .  | 175 |
| 1.5.3   | Kosten-, Leistungs- und Ergebnisrechnung (KLER) . . . . .  | 177 |
| 1.5.3.1 | Kostenrechnung . . . . .   | 178 |
| 1.5.3.2 | Leistungsrechnung . . . . .  | 178 |
| 1.5.3.3 | Ergebnisrechnung . . . . .   | 180 |
| 1.5.4   | Abgrenzungsrechnung als Bindeglied zwischen Unternehmensrechnung und KLER. . . . .                         | 184 |
| 1.5.5   | Soll-Ist-Vergleichsrechnung. . . . .   | 184 |
| 1.5.6   | Kennzahlenrechnung . . . . .   | 186 |
| 1.6     | Nachtragsprophylaxe und Claimmanagement . . . . .  | 187 |
| 1.6.1   | Nachtragsprophylaxe und Nachtragsprüfung des AG . . . . .  | 189 |
| 1.6.1.1 | Nachtragsprophylaxe des AG. . . . .  | 189 |
| 1.6.1.2 | Nachtragsprüfung des AG . . . . .  | 190 |
| 1.6.2   | Nachtragsvorbereitung und -durchsetzung durch den AN . . . . .   | 191 |
| 1.6.2.1 | Nachtragsstrategie und -vorbereitung durch den AN . . . . .  | 191 |
| 1.6.2.2 | Nachtragsstellung und -durchsetzung durch den AN . . . . .   | 192 |
| 1.6.3   | Vergütungsänderungen aus Leistungsänderungen und Zusatzleistungen gemäß § 2 Nr. 3 ff. VOB/B. . . . .       | 193 |
| 1.6.3.1 | Abweichungen zwischen ausgeführten und ausgeschriebenen Mengen beim Einheitspreisvertrag (Nr. 3) . . . . . | 193 |
| 1.6.3.2 | Übernahme von Vertragsleistungen des AN durch den AG selbst (Nr. 4) . . . . .                              | 198 |
| 1.6.3.3 | Änderungen des Bauentwurfs oder andere Anordnungen des AG (Nr. 5) . . . . .                                | 201 |
| 1.6.3.4 | Vertraglich nicht vorgesehene zusätzliche Leistungen (Nr. 6) . . . . .                                     | 202 |
| 1.6.3.5 | Vergütungsänderungen beim Pauschalvertrag (Nr. 7) . . . . .  | 205 |
| 1.6.4   | Schadensersatzanspruch aus Behinderungen (§ 6 Nr. 6 VOB/B und § 642 BGB) . . . . .                         | 206 |
| 1.6.4.1 | Schadensminderungspflicht des AN . . . . .   | 208 |
| 1.6.4.2 | Abgrenzung zwischen vom AG zu vertretender Behinderung und vom AN zu vertretendem Verzug . . . . .         | 208 |
| 1.6.4.3 | Schadensermittlung für einzelne Schadensereignisse . . . . .   | 209 |
| 1.6.4.4 | Schadensermittlung durch Gesamtbetrachtung und Abgrenzungsrechnung nach § 287 ZPO . . . . .                | 210 |
| 1.6.4.5 | Annäherung des Soll von unten. . . . .   | 210 |
| 1.6.4.6 | Annäherung des Ist von oben . . . . .  | 211 |
| 1.6.4.7 | Schadensabschätzungen nach § 287 ZPO durch Differenzbildung zwischen Ist [1] und Soll [2.2]. . . . .       | 212 |
| 1.7     | Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Nutzen-Kosten-Untersuchungen . . . . .                                 | 213 |
| 1.7.1   | Finanzmathematische Grundlagen . . . . .   | 215 |
| 1.7.1.1 | Endwert eines Anfangskapitals . . . . .  | 217 |
| 1.7.1.2 | Barwert eines Endkapitals . . . . .  | 217 |
| 1.7.1.3 | Barwert einer jährlichen Rente . . . . .   | 219 |
| 1.7.1.4 | Barwerte von Investitions- und Reinvestitionsausgaben . . . . .  | 221 |
| 1.7.1.5 | Annuität eines Anfangskapitals. . . . .  | 223 |

|                        |   |            |
|------------------------|---|------------|
| 1.7.1.6                | Endwert einer jährlichen Rente  | 224        |
| 1.7.1.7                | Annuität eines Endkapitals  | 225        |
| 1.7.1.8                | Zinssatzarten   | 225        |
| 1.7.1.9                | Wahl des kalkulatorischen Zinssatzes  | 228        |
| 1.7.2                  | Wirtschaftlichkeitsberechnungen (WB)  | 230        |
| 1.7.2.1                | Kapitalwertmethode  | 233        |
| 1.7.2.2                | Methode des internen Zinsfußes  | 237        |
| 1.7.2.3                | Annuitätenmethode   | 237        |
| 1.7.3                  | Nutzen-Kosten-Untersuchungen (NKU)  | 239        |
| 1.7.3.1                | Kosten-Nutzen-Analyse (KNA)   | 241        |
| 1.7.3.2                | Nutzwertanalyse (NWA)   | 243        |
| 1.7.3.3                | Kostenwirksamkeitsanalyse (KWA)   | 246        |
| 1.7.4                  | Zusammenfassung   | 250        |
| 1.8                    | Unternehmensfinanzierung  | 250        |
| 1.8.1                  | Finanzierungsziele  | 251        |
| 1.8.2                  | Einflussfaktoren auf die Finanzierungs- und Liquiditätssituation  | 252        |
| 1.8.3                  | Finanzierungsformen   | 253        |
| 1.8.3.1                | Innenfinanzierung   | 254        |
| 1.8.3.2                | Außenfinanzierung   | 256        |
| 1.8.4                  | Finanzplanung und Insolvenzvermeidung   | 271        |
| 1.8.4.1                | Finanzplanung   | 271        |
| 1.8.4.2                | Insolvenzvermeidung   | 275        |
| 1.9                    | Schwarzarbeit und Korruption in der Bauwirtschaft – Ursachen,<br>Wirkungen und Maßnahmen zur Eindämmung | 279        |
| 1.9.1                  | Einleitung  | 279        |
| 1.9.2                  | Schwarzarbeit   | 279        |
| 1.9.2.1                | Definition und Messung  | 279        |
| 1.9.2.2                | Umfang und Entwicklung  | 280        |
| 1.9.2.3                | Ursachen  | 283        |
| 1.9.2.4                | Wirkungen   | 285        |
| 1.9.2.5                | Maßnahmen zur Eindämmung  | 285        |
| 1.9.2.6                | Zusammenfassung   | 289        |
| 1.9.3                  | Korruption  | 289        |
| 1.9.3.1                | Definition  | 291        |
| 1.9.3.2                | Ursachen und Umfang   | 291        |
| 1.9.3.3                | Kennzeichen und Erscheinungsformen  | 292        |
| 1.9.3.4                | Wirkungen   | 296        |
| 1.9.3.5                | Maßnahmen zur Eindämmung  | 297        |
| 1.9.3.6                | Zusammenfassung   | 303        |
| <b>Literatur</b>       |   | <b>305</b> |
| <b>Sachverzeichnis</b> |   | <b>319</b> |