

## Grenzüberschreitende Kooperationen in der Bauwirtschaft

### Informationsveranstaltung zum ungarischen Baumarkt und zur Vorbereitung der Reise einer Wirtschaftsdelegation 2005 nach Ungarn

>>Die Baumärkte in den neuen EU-Beitrittsstaaten werden in den kommenden Jahren deutlich schneller wachsen als die westeuropäischen Baumärkte. Insbesondere in technisch anspruchsvollen Bausparten und bei umweltrelevanten Bauprojekten eröffnen sich hierdurch für deutsche Bauunternehmen attraktive Marktchancen, die unter anderem durch den Auf- und Ausbau von Kooperationen mit osteuropäischen Unternehmen erschlossen werden können.

Im Rahmen der künftig geplanten Aktivitäten im Bereich Bauwirtschaft beabsichtigt die Bundesregierung insbesondere die Zielgruppe der mittelständischen Bauunternehmen bei diesen Aktivitäten zu unterstützen. Als erstes Schwerpunktland wurde Ungarn ausgewählt.

Ungarn war bereits vor dem Fall des Eisernen Vorhangs das wirtschaftlich liberalste Land der Region. Bereits vor der politischen Wende wurden zahlreiche Schritte in Richtung Marktwirtschaft unternommen, u. a. die Beitritte zum Internationalen Währungsfonds und zur Weltbank 1982. Nach der Wende stellte Ungarn als erstes Land in Mittel- und Osteuropa den Antrag auf eine EU-Mitgliedschaft. 1996 wurde es Mitglied der OECD (Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung) und 1999 Vollmitglied der NATO. Am 1. Mai 2004 schließlich erfolgte die Aufnahme in die Europäische Union.


Nach einer scharfen Anpassungsrezension durch die konsequente wirtschaftliche Öffnung des Landes nach der Wende befindet sich Ungarn mittlerweile auf einem soliden Wachstumspfad. Mittlerweile erreicht das Bruttoinlandsprodukt (BIP) pro Kopf bereits 60 % des Mittelwertes der 25 EU-Mitgliedsstaaten<sup>1</sup>. In der Region

wird das Land damit nur von Slowenien und der Tschechischen Republik übertroffen.

Ungarn bietet für ausländische Direktinvestitionen sehr gute Voraussetzungen. Durch eine aktive Handelspolitik hat es eine sehr offene Volkswirtschaft mit einer dynamischen Außenhandelsentwicklung und starke internationale Verflechtungen. Die zentraleuropäische Lage macht es zu einem wichtigen Knotenpunkt.<sup>2</sup>

Zur Verbesserung der Infrastruktur in den neuen EU-Beitrittsländern werden in den nächsten Jahren Milliarden Euro investiert. Die EU hat allein der Republik Ungarn für die Zeit ab 2007 zusätzliche Investitionen von drei bis vier Milliarden Euro in Aussicht gestellt. Derzeit liegt das Bauvolumen in Ungarn bei rund acht Milliarden Euro. Das jährliche Wachstum beträgt hier rund neun Prozent.

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, das Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit, das RKW und die HypoVereinsbank veranstalteten deshalb am 23. Juni 2005 in München eine Informationsveranstaltung zum ungarischen Baumarkt. Die Veranstaltung diente als konzertierte Aktion von Unternehmen, Banken, Beratern und



Bundesministerium  
für Verkehr Bau-  
und Wohnungswesen


Bundesministerium  
für Wirtschaft  
und Arbeit

### Grenzüberschreitende Kooperationen in der Bauwirtschaft


Informationsveranstaltung  
zum ungarischen Baumarkt und zur  
Vorbereitung der Reise einer  
Wirtschaftsdelegation 2005  
nach Ungarn

Donnerstag,  
23. Juni 2005

HypoVereinsbank AG  
Kardinal-Faulhaber-Str. 1  
80333 München



RKW



HypoVereinsbank

1 Quelle: Eurostat  
2 vgl. HypoVereinsbank, 2004,  
Investitionsleitfaden Ungarn

# Inhalt

## Titelthema 1 - 2

Grenzüberschreitende Kooperationen in der Bauwirtschaft

## Meinungen 3 - 4

Die Balance wahren

## Informationen aus Verbänden und Institutionen 4 - 7

100 Jahre FIEC: Verabschiedung der FIEC-Nachhaltigkeitsprinzipien 4 - 6

Dr. Hans-Peter Keitel neuer Präsident des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie 7

## Aus der Arbeit der RG-Bau 8 - 14

Baustelleneinrichtung - wirtschaftlich und sicher 8 - 9

Schäden bei der energetischen Modernisierung 10

Erhöhung der Kostentransparenz beim Bauen im Bestand 11 - 13

Wettbewerb Auf IT gebaut - Bauberufe mit Zukunft 13 - 14

## Baurecht 16 - 18

Die erfolgreiche Unternehmensnachfolge ein echter Wettbewerbsvorteil

## Bücher 19

Praxishandbuch für den Bauleiter 19

Public Private Partnership in der Praxis 19

## Veranstaltungen/ Bau-Literatur 20

### Impressum

**ibr** Informationen Bau-Rationalisierung, Magazin der RG-Bau im RKW · Rationalisierungs- und Innovationszentrum der deutschen Wirtschaft e.V. Der Herausgeber ist nicht verantwortlich für die hier abgedruckten Meinungen in namentlich gekennzeichneten Artikeln und für alle Inhalte externer Internetseiten.

**Auflage:** 4.500

**Herausgeber:** Erwin W. Marsch, RKW · Rationalisierungs-Gemeinschaft "Bauwesen" Düsseldorf Straße 40, 65760 Eschborn

**Redaktion:** Dr. Stefanie Streck (V.i.S.d.P.), Günter Blochmann, Hans Mahlstedt, Erwin W. Marsch, Richard Michalski  
Tel.: +49 (0) 6196-495 - 3508  
Fax: +49 (0) 6196-495 - 4501  
E-Mail: [streck@rkw.de](mailto:streck@rkw.de)  
Internet: <http://www.rkw.de>

**Layout und Druck:** KlarmannDruck, Großer Haingraben 9, 65779 Kelkheim  
Tel.: +49 (0) 6195-99 40 60  
E-Mail: [info@klarmanndruck.de](mailto:info@klarmanndruck.de)

**Erscheinungsweise:** 6x jährlich  
Jahresabonnement: Inland: 18 EURO (inkl. Versandkosten u. MwSt.)












Bundesregierung dazu, im Dialog mit den Teilnehmern die Rahmenbedingungen und Voraussetzungen für ein erfolgreiches Engagement in Ungarn zu klären, aktuelle Probleme abzufragen und mögliche Hilfestellungen auszuloten.

Es wurde eine informative Begegnung zwischen den mittelständischen Vertretern der Baubranche und des Baugewerbes einerseits und den Vertretern der ungarischen Regierung und mittelständischen ungarischen Bauunternehmen andererseits ermöglicht. Die Teilnehmer erhielten einen Überblick über den ungarischen Baumarkt allgemein sowie über rechtliche Rahmenbedingungen für das Bauen in Ungarn. Planer und Bauunternehmer gaben darüber hinaus Erfahrungsberichte

über das Planen und Bauen in Ungarn. Außerdem wurden Erfolgsfaktoren für den Markteintritt diskutiert. In Vorträgen und Diskussionen wurde mit den Teilnehmern erarbeitet, welche Arten von Kooperationen von deutschen und ungarischen Firmen in Deutschland, in Ungarn, aber auch im Baumarkt Europa möglich sind. Ein ausführlicher Bericht über die Veranstaltung in München folgt in der nächsten Ausgabe der ibr.

Die Ergebnisse des Workshops werden als Basis für die Vorbereitung der Reise einer deutschen Wirtschaftsdelegation nach Budapest in der zweiten Jahreshälfte 2005 unter Beteiligung hochrangiger Regierungsvertreter von deutscher und ungarischer Seite genutzt werden.<<

### Die Informationsveranstaltung „Grenzüberschreitende Kooperationen in der Bauwirtschaft“ war eine Gemeinschaftsveranstaltung von

	Bauindustrieverband Hessen-Thüringen e.V.
	Bauindustrieverband NRW e.V.
	Bayerischer Bauindustrieverband e.V.
	Bayerische Baugewerbeverbände
	FIEC Verband der Europäischen Bauwirtschaft
	Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V.
	Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG
	RKW · Rationalisierungs- Gemeinschaft „Bauwesen“
	Verband Beratender Ingenieure VBI e.V.
	Wischhof · Singhofen + Gergen
	Zentralverband Deutsches Baugewerbe e.V.

## Meinungen

### Die Balance wahren

von Hans-Joachim Wilms,

Stellvertretender Bundesvorsitzender der IG Bauen-Agrar-Umwelt

>>Was sich niemand wünschen konnte, ist eingetroffen. Frankreich hat die EU-Verfassung abgelehnt. Anders als in Deutschland wurde die Verfassungsfrage bei unseren Nachbarn per Wahl gestellt.

Schon viele Wochen vor dem Referendum wurde in Frankreich eine teilweise erbitterte und hitzige Debatte über die Zukunft Europas geführt. Darin mischten sich wahnwitzige Argumentationen und falsche Behauptungen der Verfassungsgegner mit berechtigter Kritik und Sorge der Europabefürworter. In Deutschland hingegen wird die Europadebatte mit dem Esprit eines lahmen Gauls geführt. In Frankreich und Deutschland ist die europäische Idee dahin geschmolzen wie Schnee in der Frühlingssonne. Fürs erste jedenfalls.

Sicher, könnte man argumentieren, liegt das auch an den unterschiedlichen formalen Abstimmungsverfahren. Die „Grande Nation“ gibt dem Volk die Entscheidungsgewalt in der Verfassungsfrage, die Berliner Republik dem Parlament. Doch das reicht als Begründung nicht aus.

Der Blick in die Nachkriegsgeschichte der beiden Völker zeigt die Wurzeln für die unterschiedlichen europäischen Identitäten deutlich auf und erklärt damit die jüngsten Entwicklungen. Nach dem Schrecken der nationalsozialistischen Herrschaft war die europäische Integration für Deutschland die einzig gangbare Möglichkeit, wieder als ehrbares Mitglied in die internationale Völkergemeinschaft aufgenommen zu werden. Der Verzicht auf nationale Souveränitätsrechte konnte in Deutschland auch wegen der europäischen Vision jahrzehntelang aufrechterhalten werden. Ganz anders in Frankreich. Die französische Revolution führte letztendlich geradeaus in das heutige Europaverständnis Frankreichs. Der Kontinent Europa dient dabei als sich erweiternder Raum für in der Vergangenheit erworbenen Werte wie nationale Souveränität.

Nun hat sich der Kontinent Europa ja bekanntlich im letzten Jahrzehnt des vergangenen Jahrhunderts rasant verändert. Der Fall des Eisernen Vorhangs stellte in Frankreich für viele die Frage nach der europäischen Identität und damit nach der französischen Souveränität neu. Spitzenpolitiker der großen Parteien und französische Gewerkschafter sind für die französische Verfassung und damit für die europäische Idee vehement ins Feld gezogen. Allerdings machen sie sich alle für eine französische Nation stark, die den Stürmen des entfesselten, globalisierten Weltmarktes Stand halten kann.

In den Auseinandersetzungen um die Dienstleistungsrichtlinie lief dann der europäische Motor Frankreich jüngst noch einmal so richtig heiß. Der ehemalige EU-Kommissar Bolkestein wollte sich mit einer völligen Liberalisierung der Dienstleistungen im erweiterten Europa ein Denkmal setzen. Land auf landab wurde in Frankreich gegen das Herkunftslandprinzip in dem Richtlinienentwurf opponiert, protestiert, geschrieben, geredet, gesendet und debattiert. Der französische Staatspräsident hat im Europäischen Rat die Pistole gezogen und mit dem „non“ der Franzosen gedroht. „Nun“, möchte man aus deutscher Sicht mit klammheimlicher Freude sagen, „haben die Franzosen ihren Salat“.

Doch wir sollten uns gerade als Deutsche und Europäer fragen, wie es nun weiter geht mit Europa, offensichtlich ist die Balance verloren gegangen, nicht nur zwischen Deutschland und Frankreich. In Frankreich kennt heute jedes Kind den ungefähren Inhalt der Dienstleistungsrichtlinie („Directive Frankenstein“ war auf einem französischen Transparent anlässlich einer Demonstration in Brüssel zu lesen) und der Text der EU-Verfassung war als schön gestaltete Beilage in der größten französischen Tageszeitung enthalten. Es gibt eine lebendige und präsente Diskussion in Frankreich um Europa-Themen. Es gibt viele Ja-Sager zu Europa, aber im Referendum haben die



Nein-Sager gesiegt. Trotzdem, so denke ich, hat die skizzierte Situation im Vergleich zu der Totenstille um das europäische Projekt in Deutschland eine andere Qualität. Zu welchem anderen Zeitpunkt sollte denn über Europa diskutiert werden als gerade jetzt, wo die Globalisierung auf Hochtouren läuft? Das deutliche „nein“ in Frankreich zur Verfassung und das parlamentarische „ja“ bei uns mischt sich mit einer tief sitzenden Unzufriedenheit und einer Enttäuschung breiter Schichten über die Zumutungen für Arbeitnehmer, Arbeitslose und sozial Schwache.

Im Augenblick wird deutlich, wie weit die wirtschaftliche Integration der sozialen Identifizierung mit Europa vorausgeeilt ist. Mit der Vollendung des Binnenmarktes werden die Kehrseiten Europas überdeutlich. Wenn, wie die Dienstleistungsrichtlinie es möchte, jeder hier nach den Bedingungen seines Heimatlandes arbeiten kann, was soll dann aus uns werden? Das ist eine berechnete Frage, die aber öffentlich so nie gestellt wurde. Aber gerade das ist es doch, was Arbeitnehmer und Unternehmer gleichsam umtreibt. Dieses sogenannte Herkunftslandprinzip ist nicht zu Ende gedacht, das haben gerade Gewerkschaften in den vergangenen Monaten versucht öffentlich zu machen. Mit ganz anderem Erfolg als in Frankreich allerdings.

Durch die Erweiterung sind Asymmetrien entstanden, die mit dem Verfassungsvertrag nichts zu tun haben und von ihm auch nicht ausgeglichen werden. Zum Beispiel in der Sozialpolitik. Die europäischen sozialen Sicherungssysteme sind derart unterschiedlich, dass sie sich einer Vereinheitlichung gegenüber sperren. Zugleich gibt es in allen europäischen Ländern einen hor-

renden Mangel an Ressourcen in diesen Systemen. Da die Sozialpolitik aber weiterhin Sache der Mitgliedsstaaten bleibt, kann eine Integration und damit eine Identifikation mit Europa darüber nicht erfolgen.

Das europäische Sozialstaatmodell ist aber eine ganz entscheidende Errungenschaft, oder besser gesagt, mit Blick auf andere Kontinente: Der Sozialstaat ist eine der herausragenden politischen Leistungen in Europa. Er darf nicht untergehen, sondern muss

den veränderten Bedingungen angepasst werden und aus der gesamteuropäischen Asymmetrie befreit werden. Eine schwierige Aufgabe. Eine EU-Verfassung muss den wirtschaftlichen Freiheiten ein funktionierendes Gegengewicht bieten, das haben die Franzosen und die Niederländer wohl bei ihrer Abstimmung mit „nein“ auch gemeint. Europa ist eben immer noch eine Großbaustelle, auf der in Zukunft mit mehr Umsicht als Aktionismus gearbeitet werden muss. <<

#### Hans-Joachim Wilms

Stellvertretender  
Bundesvorsitzender  
der IG Bauen-Agrar-Umwelt

Luisenstr. 38  
10117 Berlin  
Tel.: (0 30) 24 639 300  
E-Mail:  
hans-joachim.wilms@igbau.de

## Informationen aus Verbänden und Institutionen

### 100 Jahre FIEC: Verabschiedung der FIEC-Nachhaltigkeitsprinzipien

von RA Ulrich Paetzold,

Hauptgeschäftsführer der FIEC, Verband der europäischen Bauwirtschaft, Brüssel

>> Bauunternehmer aus ganz Europa kamen im Juni 2005 in Brüssel, Lüttich und Gent aus Anlass des FIEC-Jahreskongresses zusammen, um das einhundertjährige Bestehen des 1905 gegründeten Verbands zu begehen. Die Konferenz stand unter dem Motto „Hin zur Nachhaltigkeit – die nächsten 100 Jahre“.

Unter Beteiligung hochrangiger Vertreter der EU-Kommission, des belgischen Netzwerks für „gesellschaftliche Verantwortung der Unternehmen“ (CSR) und von Bauunternehmen unterschiedlicher Größe fanden zwei lebhaft diskutierte Runden statt. Anschließend wurden die „FIEC-Nachhaltigkeitsprinzipien“ (s. u.) unterzeichnet, zu denen es auch einleitende Erläuterungen gibt. Die FIEC-Prinzipien stehen in englischer, französischer und deutscher Sprache zur Verfügung und können von der FIEC-Website ([www.fiec.org](http://www.fiec.org)) heruntergeladen werden.

„Diese Prinzipien“, so Präsident Küchler, „sollen einerseits das Ansehen unseres Wirtschaftszweigs steigern und gleichzeitig den Bauunternehmern eine Richtschnur dafür geben, wie sie ihre Firmen und Bauprojekte nachhaltiger gestalten können“.

„CSR“, so fuhr er fort, „ist ein Thema, das alle unsere Unternehmen unabhängig von ihrer Größe oder der Art ihrer Tätigkeiten angeht. Gleichzeitig hat die Nachhaltigkeit, da sie unseren

Sektor betrifft, in den vergangenen Jahren bei nahezu allem, was wir tun, grundlegende Bedeutung gewonnen. Wir treten in eine Welt ein, in der nicht-nachhaltige Tätigkeiten rasch nicht-akzeptabel werden, und in zunehmendem Maße auch, insbesondere im Umweltbereich, häufig illegal. Deshalb ist es von größter Bedeutung, dass CSR freiwillig bleibt und nicht zur Pflicht wird. Dies muss klar verstanden werden. Wenn unsere Bauunternehmer es, aus welchem Grunde auch immer, ablehnen, die gesellschaftliche Verantwortung der Unternehmen anzunehmen und umzusetzen, wird zunehmend die Gefahr bestehen, dass die gesellschaftliche Verantwortung der Unternehmen zur Pflicht wird. Dies wäre eine ausgesprochen ungünstige Entwicklung.“

Zum Abschluss der Konferenz forderte Präsident Küchler alle anwesenden Bauunternehmer persönlich dazu auf, einige sehr wichtige Aufgaben auszuführen. Dazu zählt insbesondere, die FIEC-PRINZIPIEN in ihre jeweilige Sprache zu übersetzen und sie zu verbreiten, um die tatsächliche Umset-



zung durch die Unternehmen zu gewährleisten.

„Nachhaltigkeit“, so fügte er hinzu, „ist kein Thema, das wie die neueste Mode kommen und gehen wird. Sie wird bleiben, und diejenigen, die ihr nicht Rechnung tragen, werden die Verlierer sein“.

Bei dem Besuch in Lüttich, der belgischen Stadt, in der die FIEC 1905 gegründet wurde, erinnerte Präsident Küchler an die beispielhafte Vision der Gründerväter der FIEC. Dies sei der Initiative eines einzigen Mannes, des damaligen Generalsekretärs und späteren Präsidenten des Belgischen



Hoch- und Tiefbauverbands Frans Van Ophem, zu verdanken. Seine große Idee, die Bauunternehmer zusammenzubringen, „um die Arbeitsmethoden ausländischer Bauunternehmer kennenzulernen und vergleichen zu können“, habe zur Gründung des europäischen Verbandes geführt, der seit vielen Jahren als FIEC bekannt sei.

### DIE NACHHALTIGKEITSPRINZIPIEN DER FIEC

#### IN ANBETRACHT DER TATSACHE,

DASS die gesellschaftliche Verantwortung der Unternehmen als Bestandteil der nachhaltigen Entwicklung angesehen werden sollte; und

DASS sich die nachhaltige Entwicklung als Konzept auf eine Struktur mit drei Komponenten stützt: eine wirtschaftliche, eine soziale und eine umweltpolitische Komponente; und

DASS die soziale und die umweltpolitische Komponente nur in einem gesunden wirtschaftlichen Umfeld existieren können, was eine Voraussetzung für nachhaltige Entwicklung ist; und

DASS die Existenz einer ausgewogenen Schnittstelle zwischen diesen drei Komponenten von grundlegender Bedeutung ist, um zu gewährleisten, dass Bauunternehmen und alle anderen Akteure des Sektors zur Verwirklichung des Hauptziels der „Lissabon-Strategie“ effektiv beitragen können, nämlich zur Umwandlung der Europäischen Union in „(...) den wettbewerbs-

fähigsten und dynamischsten wissensbasierten Wirtschaftsraum der Welt, der fähig ist, ein dauerhaftes Wirtschaftswachstum mit mehr und besseren Arbeitsplätzen und einen größeren sozialen Zusammenhalt zu erreichen“; und

DASS, wie im Rahmen der erneuerten „Lissabon-Strategie“ anerkannt wird, in Europa bereits erhebliche Fortschritte auf umweltpolitischer und sozialer Ebene erzielt wurden, so dass sich künftige Maßnahmen verstärkt auf die wirtschaftliche Komponente konzentrieren sollten, um einen solchen wettbewerbsfähigeren und dynamischeren Entwicklungsstand zu erreichen; und

DASS Bautätigkeit erhebliche wirtschaftliche, soziale und umweltpolitische Auswirkungen nach sich zieht; sowie

#### IN ANERKENNUNG DER TATSACHE, für die wirtschaftliche Komponente,

- dass die Bauwirtschaft schätzungsweise 9,9 % zum BIP beiträgt und 50,8 % der Bruttoanlageinvestitionen in Europa ausmacht, und
- dass zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung sowohl die Gesetzgeber als auch die öffentlichen Behörden gewährleisten sollten, dass die Unternehmen innerhalb eines angemessenen und ausgeglichenen gesetzlichen Rahmens und einer Umgebung fairen Wettbewerbs arbeiten können, und

- dass eine Voraussetzung für nachhaltige Entwicklung ein gesundes wirtschaftliches Umfeld ist, in dem Unternehmen ihre Geschäftstätigkeiten entwickeln und ihre Ertragslage verbessern können, sowie

#### IN ANERKENNUNG DER TATSACHE, für die soziale Komponente,

- dass die Bauwirtschaft mit ihren 2,4 Millionen Unternehmen (EU 22)<sup>1</sup>, von denen 97 % KMU mit weniger als 20 Mitarbeitern sind, der größte industrielle Arbeitgeber Europas ist, was eine große Verantwortung auf sozialem Gebiet mit sich bringt, insbesondere in den Bereichen Ausbildung, Gesundheit und Sicherheit, und

- dass ihre schätzungsweise 14 Millionen Arbeiter (EU 22) 7,2 % aller Beschäftigten ausmachen, sowie

#### IN ANERKENNUNG DER TATSACHE, für die umweltpolitische Komponente,

- dass rund 50 % der Rohstoffe, die dem Erdboden entnommen werden, in der Bauwirtschaft verarbeitet werden, und
- dass die bebaute Umwelt rund ein Drittel aller Treibhausgasemissionen erzeugt, und
- dass Abfälle durch Bau- und Abbrucharbeiten zu den größten Abfallströmen Europas gehören, wovon allerdings der überwiegende Teil recycelt wird, sowie
- in Erinnerung an die Prinzipien der am 26. Mai 2000 in Luxemburg verabschiedeten FIEC-Umweltcharta<sup>2</sup> sowie

#### IN ANBETRACHT DER TATSACHE,

DASS der Bausektor und seine Akteure für den überwiegenden Teil dieser wirtschaftlichen, sozialen und umweltpolitischen Herausforderungen Lösungen anbieten können,

<sup>1</sup> Kennzahlen 2004 ohne Lettland, Litauen und Malta

<sup>2</sup> www.fiec.org



fordert die FIEC die Auftraggeber, die Behörden und alle anderen Beteiligten dazu auf, die Möglichkeiten des Sektors zu nutzen, um größtmögliche Fortschritte zu erzielen, und gleichzeitig dafür zu sorgen, dass der Bedarf der Gesellschaft an Gebäuden und Infrastrukturen verstärkt auf nachhaltige Weise gedeckt wird.

Die FIEC, ihre Mitgliedsverbände und die von ihnen vertretenen Bauunternehmen BESTÄTIGEN in ihrem Bestreben, die Prinzipien der nachhaltigen Entwicklung einzuhalten, IHR ENGAGEMENT, mit allen Beteiligten des Bausektors - Auftraggebern, Arbeitnehmern, Lieferanten, öffentlichen Behörden und allen am Bauprozess Beteiligten - zusammen an einer ständigen Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und umweltpolitischen Leistung der Bauwirtschaft zu arbeiten.

#### **DIE FIEC BESTÄTIGT FERNER,**

DASS dieses Ziel noch besser von denjenigen Unternehmen erreicht werden kann, die sich freiwillig dazu entschlossen haben, ihre Leistungen im Bereich der sozialen Verantwortung von Unternehmen dadurch zu verbessern, dass sie, unter Berücksichtigung ihrer Größe und ihrer Möglichkeiten, über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgehen und die in diesem Papier beschriebenen Prinzipien schrittweise anwenden, und

DASS diese Prinzipien speziell für den Bausektor entwickelt wurden und die allgemeiner gehaltenen, bekannten europäischen und internationalen Initiativen berücksichtigen.

#### **DIE PRINZIPIEN**

**Über ihre Mitgliedsverbände empfiehlt die FIEC den Bauunternehmen die Anwendung folgender Prinzipien auf freiwilliger Basis:**

1. **Förderung besserer Beziehungen zu anderen Akteuren** durch die Beachtung der ethischen Grundsätze des gegenseitigen Respekts, der Ehrlichkeit, der Integrität und der Transparenz in Geschäftsbeziehungen, in dem Bemühen um die Entwicklung und die Beibehaltung wirtschaftlich gesunder und erfolgreicher Geschäftspraktiken in der gesamten Lieferkette
2. **Förderung eines Qualitätsmanagements auf hohem Niveau** für Produkte und Prozesse
3. **Förderung einer soliden wirtschaftlichen Basis** mit dem Ziel einer Produktivitätssteigerung sowie einer Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und umweltpolitischen Leistungen durch die Anwendung besserer Verfahren des Risikomanagements und, wo möglich, durch die Berücksichtigung der Lebenszykluskosten von Bauprojekten einschließlich ihrer Instandhaltung und ihres Betriebs
4. **Förderung der Investitionen in die Forschung** und die Entwicklung sowie in die Verbreitung von Innovationen
5. **Förderung der Vereinigungsfreiheit, des Rechts auf Tarifvertragsverhandlungen und der**
6. **Förderung und ständige Verbesserung der Verfahren im Bereich Gesundheit und Sicherheit** mit dem Streben nach einer Unfallrate von „Null“ und einer Milderung der Folgen, wenn es zu Unfällen kommt
7. **Förderung der Ausbildung** und der ständigen beruflichen Weiterentwicklung aller Beschäftigten
8. **Förderung verantwortungsbewusster Beziehungen zur Öffentlichkeit** an allen Orten, an denen Bautätigkeiten stattfinden
9. **Förderung von umweltfreundlicheren Managementstrategien**, insbesondere durch Öko-Design und die Verringerung der Auswirkungen von Bauarbeiten und Bauten im Allgemeinen auf die Umwelt, u. a. durch die Förderung von innovativen umweltfreundlichen und energiebewussten Techniken, die Verringerung des Wasser- und Stromverbrauchs. Dabei ist in angemessener Weise sicherzustellen, dass die verwendeten Materialien aus nachhaltigen Quellen stammen, überschüssige Materialien oder Rückstände wiederverwendet oder recycelt werden, die Verwendung gefährlicher Substanzen schrittweise eingestellt wird und die biologische Artenvielfalt ebenso wie das europäische Kulturerbe erhalten werden.
10. **Zunehmende Förderungen, soweit machbar, von Berichtssystemen**, um Leistungen auf dem Gebiet der Nachhaltigkeit anhand festgelegter Bezugspunkte und neuer Ziele zu messen und bekanntzumachen und um politische Maßnahmen für weitere Verbesserungen einzuführen.<<

FIEC, Av. Louise 66,  
B-1050 Brüssel  
Tel.: +32-2-514.55.35,  
Fax: +32-2-511.02.76

E-Mail: [info@fiec.org](mailto:info@fiec.org)  
Web: [www.fiec.org](http://www.fiec.org)

# Dr. Hans-Peter Keitel neuer Präsident des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie

>>Die Mitgliederversammlung des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie hat am 15. Juni 2005 in Berlin den Vorsitzenden des Vorstandes der HOCHTIEF Aktiengesellschaft, Dr.-Ing. Hans-Peter Keitel, zum neuen Präsidenten gewählt. Keitel tritt die Nachfolge von Prof. Dr. h.c. Ignaz Walter an, der im Februar 2005 seinen Rücktritt vom Amt des Verbandspräsidenten erklärt hatte.

Hans-Peter Keitel, Jahrgang 1947, ist seit 1988 für die HOCHTIEF Aktiengesellschaft tätig, zunächst als Direktor beim Vorstand mit Zuständigkeit für das Auslandsgeschäft. Seit 1990 ist er Mitglied des Vorstands, seit 1992 dessen Vorsitzender. Er ist gleichzeitig Vorsitzender des Aufsichtsrates der HOCHTIEF Construction AG. Nach dem Studium des Bauingenieurwesens sowie der Arbeits- und Wirtschaftswissenschaften in Stuttgart und München sowie Promotion an der Technischen Universität München sammelte Dr. Keitel berufliche Erfahrungen in leitenden Funktionen bei Lahmeyer International Beratende Ingenieure sowie als technischer Berater des Bankenkonsortiums für den Ärmelkanaltunnel.

Auf der Jahrespressekonferenz anlässlich des Tages der Deutschen Bauindustrie erklärte Keitel, die deutsche Bauwirtschaft leide auch weiterhin unter der anhaltenden gesamtwirtschaftlichen Wachstumsschwäche. Zuwachsraten des Bruttoinlandsprodukts von weniger als 1 % reichten nicht aus, um den stotternden Investitionsmotor wieder anzuwerfen. Der Trend zur Produktionsverlagerung ins Ausland konnte bislang nicht gestoppt werden. Außerdem sei die Reform der sozialen Sicherungssysteme noch nicht weit genug vorangekommen, um Arbeit am Standort Deutschland wieder konkurrenzfähig zu machen. Knappe Finanzmittel verengten ferner die Investitionsspielräume von Bund, Ländern und Gemeinden. Dies habe sich im ersten Quartal 2005 in einem deutlichen Rückgang der Umsätze, der Auftragseingänge und der Beschäftigung niedergeschlagen. Unter den derzeitigen gesamtwirtschaftlichen Bedingungen müsse sich das

deutsche Bauhauptgewerbe 2005 auf einen Rückgang der Umsätze von voraussichtlich 4,5 % einstellen.

Der Hauptverband gehe jedoch davon aus, dass die Bauwirtschaft im Verlaufe des Jahres 2006, spätestens aber 2007 die konjunkturelle Talsohle verlassen werde. Als Grund gab Keitel an, dass die seit 1995 zu beobachtende Investitionszurückhaltung einen Investitionsstau erzeugt habe, dessen Beseitigung nicht länger hinausgeschoben werden könne.

Keitel erwartet trotz des demografischen Wandels neue Impulse für den Mietwohnungsbau, da es in der zweiten Hälfte des Jahrzehnts in den großen Ballungszentren zu einer Verknappung des Wohnraumangebots kommen werde. Dies führe zu einer regional unterschiedlich konzentrierten Belegung des Neubaus von Miet- und Eigentumswohnungen. Außerdem ständen die Mietwohnungsbestände vor einer Modernisierungswelle von 8 Mrd. Euro.

Im Wirtschaftsbau sieht Keitel neue Chancen auf den Spezialmärkten, z. B. im Kraftwerksbau und im Logistikbereich. Im Öffentlichen Bau setze sich die neue Arbeitsteilung zwischen Staat und gewerblicher Wirtschaft bei PPP-Projekten immer weiter durch. Keitel geht davon aus, dass bis 2009 PPP-Projekte im öffentlichen Hochbau mit einem Investitionsvolumen von 20 Mrd. Euro auf den Markt kommen werden.

Keitel kündigte außerdem an, dass der Hauptverband noch vor der Bundestagswahl zusammen mit den bauwirtschaftlichen Partnerverbänden Eckpunkte für eine Baupolitik für Wachstum und Beschäftigung vorlegen werde. Dazu benannte er bereits folgende Schwerpunkte:

- Oberste Priorität besteht für die Unternehmenssteuerreform, die das deutsche Steuersystem im internationalen Vergleich wieder wettbewerbsfähig machen soll; nur so kann Deutschland seine Attraktivität als Investitionsstandort zurückgewinnen;



*Dr. Hans-Peter Keitel ist neuer Präsident des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie*

- Tiefgreifende Reform der sozialen Sicherungssysteme, um die Lohnzusatzkosten auf ein international wettbewerbsfähiges Niveau zurückzuführen und den Faktor Arbeit am Standort Deutschland wieder wettbewerbsfähig zu machen; dabei geht es nicht um Lohnsenkung;
- Vorrang für öffentliche Investitionen, insbesondere Orientierung an den Vorgaben des Bundesverkehrswegeplanes 2003, Korrektur investitionspolitischer Fehlentscheidungen im Zusammenhang mit der Koch-Steinbrück-Subventionsabbauliste und Verabschiedung des Infrastruktur-Planungsbeschleunigungsgesetzes;
- Weiterentwicklung privatwirtschaftlicher Ansätze im Verkehrswegebau und im öffentlichen Hochbau, insbesondere Verabschiedung des ÖPP-Beschleunigungsgesetzes noch in der laufenden Legislaturperiode;
- Qualitätsoffensive in der Bauwirtschaft, die alle Stufen des Bauprozesses von der Planung über Bauausführung, Bauunterhaltung und Facility-Management bis hin zur Ausbildung umfasst;
- Verhinderung der Bürokratisierung des Vergaberechts mit dem Ziel eines fairen Interessenausgleichs zwischen staatlichem Auftraggeber und privatem Auftragnehmer.<<

## Aus der Arbeit der RG-Bau

# Baustelleneinrichtung - wirtschaftlich und sicher

von Dipl.-Ing. Bauassessor Hans Mahlstedt, RKW • Rationalisierungs-Gemeinschaft „Bauwesen“

>>Auch Baustellen sind Arbeitsstätten. Eine wichtige Besonderheit bei Baustellen im Gegensatz zu Arbeitsstätten in der stationären Industrie ist der relativ kurzfristige Bestand dieser Arbeitsstätten. Sie unterliegen ständigen Veränderungen, werden von der Witterung beeinflusst und dienen in der Regel mehreren Arbeitgebern. Meist gilt, dass das Produkt auch Arbeitsplatz ist: Eine heute betonierte Decke ist in der nächsten Woche schon der Boden für die Schalarbeiten der nächsten Decke. Ein Raum, den die Rohbauer erstellt haben, wird zum Arbeitsplatz der nachfolgenden Ausbau- und Installationsgewerke. Allerdings reicht das Bauwerk allein nicht aus, um alle Voraussetzungen für eine wirtschaftliche und sichere Arbeitsstätte als Grundlage für eine rationelle Bauproduktion zu schaffen.

Um ein Bauwerk wirtschaftlich und sicher herstellen zu können, ist in der Regel eine (mehr oder weniger umfangreiche) Baustelleneinrichtung erforderlich. Es werden hohe Anforderungen an die Planung, Ausführung (Auf- und Abbau) und Unterhaltung der Baustelleneinrichtung gestellt, um Sicherheit und Wirtschaftlichkeit zu gewährleisten. Die Planung der Baustelleneinrichtung ist Teil der Arbeitsvorbereitung der Bauunternehmen. Die Baustelleneinrichtung tangiert aber auch die ausschreibenden Planer und SiGe-Koordinatoren in der Phase der „Planung der Ausführung“, da aufgrund von Forderungen der Baustellenverordnung auch Elemente der Baustelleneinrichtung bei der Koordination zu berücksichtigen sind. Auch machen einige Bauherren Vorgaben für die Baustelleneinrichtung, z. B. wenn auf dem Betriebsgelände gewerblicher Auftraggeber gearbeitet werden soll. Wichtigste Aufgabe der Baustelleneinrichtung bleibt aber, die eigentliche Bauproduktion, die Transport- und Logistikaufgaben, die Lagerung, die Wartung von Maschinen und Geräten, die Kontrolle des Bauvorgangs durch Übersichtlichkeit und die Sicherheit und Gesundheit der arbeitenden Menschen zu unterstützen.



Es ist zu beachten, dass die Arbeitsvorbereitung der Unternehmen leider häufig unter extremer Zeitnot stattfindet und Kosten für eine Baustelleneinrichtung auf ein Mindestmaß gehalten werden. Somit wird auch die Planung und die Ausführung von Baustelleneinrichtungen unter engen wirtschaftlichen Vorgaben durchgeführt. Dadurch wird häufig nicht das anzustrebende Optimum erreicht. Auch sind eine Vielzahl von Regelungen, Gesetzen, Verordnungen und der Stand der Technik zu berücksichtigen. Dabei besteht die Gefahr, dass einzelne Vorschriften nicht vollständig oder nicht umfassend berücksichtigt werden. Zwar wurde durch die Novellierung der Arbeitsstättenverordnung eine geringere Regeldichte auch für Baustellen erreicht. Durch die Vorgabe weitgehend abstrakter Schutzziele und den Wegfall detaillierter Vorschriften ergeben sich jedoch neben den Potenzialen der Gestaltungsfreiheit vor allem bei kleinen und mittelständischen Unternehmen (KMU) Verständnisschwierigkeiten und Rechtsunsicherheit. Denn mit der größeren Gestaltungsfreiheit für das einzelne Unternehmen ist eine Steigerung der Verantwortung und letztlich der Haftung der Führungskräfte in den Unternehmen verbunden. Die vorhabenbezogene Gefährdungsbeurteilung und die

betriebliche Organisation von Sicherheit und Gesundheitsschutz auf der Baustelle erhalten dadurch eine größere Bedeutung. Da auf einer Baustelle in der Regel mehrere Arbeitgeber tätig werden, muss diese betriebliche Arbeitsschutzorganisation mit der Koordination von Sicherheit und Gesundheitsschutz, die Aufgabe des Bauherrn und seines SiGe-Koordinators ist, in Einklang gebracht werden. Hieraus ergibt sich Abstimmungsbedarf mit der Baustelleneinrichtungsplanung des einzelnen Unternehmens, nicht zuletzt auch um die wirtschaftlichen Interessen des Unternehmens zu wahren.

Aus dieser Situation heraus entsteht bei den kleinen und mittleren Bauunternehmen ein Bedarf an Handlungshilfen und Konkretisierungen für die Gestaltung der Arbeitsstätte „Baustelle“, um eine systematische Planung der Baustelleneinrichtung und deren Einbindung in die Arbeitsvorbereitung des Unternehmens realisieren zu können. Diese Handlungshilfen können auch die Basis für betriebliche Richtlinien für die Planung der Baustelleneinrichtung sein, z. B. in Form von Arbeitsanweisungen für Bauleiter, Poliere und Schachtmeister. Durch diese Arbeitsanweisungen sollen die Schutzziele des Arbeitsschutzrechtes und die Effizienzziele der Arbeitsvorbereitung in Einklang gebracht werden.



Diese Handlungshilfen zur Baustelleneinrichtung können auch den Architekten und Ingenieuren helfen, die Belange und Denkweise der Unternehmen bei der Formulierung von Leistungsbeschreibungen und Vertragsbedingungen im Rahmen der Ausschreibung von Bauleistungen besser zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Forschungsvorhabens F 1819 hat die RG-Bau im RKW und das Institut für Baubetriebswesen an der TU Dresden von der Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin (BAuA) den Auftrag erhalten, u. a. Instrumente und Handlungshilfen zu entwickeln und erproben, die eine wirtschaftliche und rechtssichere Planung, Ausführung und Unterhaltung der Baustelleneinrichtung unterstützen.

Die Elemente der Baustelleneinrichtung, bestehende Vorschriften, arbeitswissenschaftliche Erkenntnisse, die ingenieurwissenschaftlichen Erkenntnisse zur wirtschaftlichen Baustelleneinrichtung, die einzelnen Prozesse innerhalb der Planung, Ausführung (Auf- und Abbau) und Unterhaltung der Baustelleneinrichtung werden analysiert und dargestellt, unter besonderer

Berücksichtigung der speziellen Anforderungen von KMU. Beispiele guter Praxis und häufige Defizite ergänzen die Darstellung. Die Problematik, dass die Arbeitsvorbereitung der Unternehmen häufig unter extremer Zeitnot stattfindet, wird beachtet. Die zu erarbeitenden Handlungshilfen werden diese Aspekte berücksichtigen, um von den Anwendern der Handlungshilfen akzeptiert zu werden.

Diese Projektaufgaben erfordern auch Analysen vor Ort, wozu Bauunternehmen in die Projektarbeit einbe-

zogen werden. Führungskräfte aus den Unternehmen, Bauleiter, Sicherheitsfachkräfte sowie Poliere und Schachtmeister, Architekten und Ingenieure, Vertreter von Berufsgenossenschaften, staatlichen Arbeitsschutzbehörden, Handwerkskammern und Innungen werden zum Erfahrungsaustausch und zur Erprobung der Handlungshilfen in ein Netzwerk eingebunden. Der Nutzen der Netzwerkteilnehmer und wirtschaftliche Vorteil besteht in der frühen Kenntnis und Chance zur frühzeitigen Umsetzung im eigenen Unternehmen. <<

#### Netzwerkpartner gesucht

Wir suchen für dieses Netzwerk gegenwärtig noch einige Bauunternehmen, die Interesse daran haben, ihre Baustelleneinrichtungsplanung weiter zu verbessern.

Um die Erreichbarkeit der Netzwerkpartner zu erleichtern, haben wir als örtliche Netzwerkpunkte Dresden und Eschborn gewählt.

#### Interessenten für das Netzwerk Baustelleneinrichtung können sich melden bei:

##### RG-Bau im RKW

Herr Mahlstedt  
Telefon: 06196-495-3505  
E-Mail: mahlstedt@rkw.de

##### Technische Universität Dresden

Herr Lorenz  
Telefon: 0351-463-39704  
E-Mail: hagen.lorenz@mailbox.tu-dresden.de

# Schäden bei der energetischen Modernisierung

## 40. Bausachverständigentag der Frankfurter Bautage 2005

am Freitag, den 7. Oktober 2005 in der Deutschen Bibliothek Frankfurt a. M.

Bauleistungen im Bestand gewinnen zunehmend an Bedeutung. So betrug der Anteil am Wohnungsbauvolumen in den letzten Jahren rund 60 Prozent. Von den 39 Millionen Wohnungen in Deutschland stammen knapp 75 Prozent aus der Zeit vor Gültigkeit der ersten Wärmeschutzverordnung. Hier können mit relativ geringem finanziellen, baulichen und anlagentechnischen Aufwand hohe Energieeinsparungen erzielt werden.

Unzureichend untersuchte Bausubstanz, fehlende Qualitätssicherung und Fehler bei der Planung und Ausführung sind allerdings häufig die Ursachen für Schäden bei der energetischen Modernisierung. Rechtsstreitigkeiten und finanzielle Ausfälle sind die Folgen.

Namhafte Bausachverständige und andere Experten zeigen die Problemfelder bei der energetischen Modernisierung auf und bieten Lösungen für die Schadensanalyse und Sanierung an. Diese werden gemeinsam mit den Teilnehmern diskutiert. Rechtsfragen der Planung und Ausführung im Bestand und Anforderungen an das Sachverständigen-Gutachten runden die Veranstaltung ab.



### Programm

- 10:00 Begrüßung
- 10:05 **Energieeinsparverordnung und Energiepass – Auswirkungen für den Sachverständigen**  
BD Hans Dieter Hegner,  
Bundesministerium für Verkehr,  
Bau- und Wohnungswesen, Berlin
- 10:45 **Feuchte als Schadensursache für Schimmelbildung**  
Prof. Dr.-Ing. Klaus Sedlbauer,  
Fraunhofer-Institut für Bauphysik, Valley
- 11:30 **Schadenfreie Wärmedämmung der Außenbauteile**  
Dr.-Ing. Frank Ulrich Vogdt,  
Institut für Erhaltung und Modernisierung von  
Bauwerken e.V. an der TU Berlin
- 12:15 Mittagspause
- 13:15 **Wohngesundheit – Schadstoffe im Innenraum**  
Prof. Dr. Dipl.-Chem. Tunga Salthammer,  
Fraunhofer Wilhelm-Klauditz-Institut, Braunschweig
- 14:00 **Qualitätssicherung zur energetischen Gebäudemodernisierung**  
Prof. Dr.-Ing. Martin Pfeiffer,  
IFB Institut für Bauforschung e.V., Hannover
- 14:45 Pause
- 15.15 **Rechtsfragen der Planung und Ausführung im Bestand**  
Dr. Alfons Schulze-Hagen,  
Rechtsanwalt, Mannheim
- 16:00 **Anforderungen an das Sachverständigen-Gutachten aus der Sicht des Haftpflichtversicherers**  
Ass. Jur. Heinrich-Hartwig Mühe,  
VHV Versicherungen, Hannover
- 16:45 Ende der Veranstaltung

#### Organisation der Veranstaltung

RKW · Rationalisierungs-Gemeinschaft „Bauwesen“,  
Düsseldorfer Str. 40, 65760 Eschborn  
Tel. (06196) 495-3501 Fax (06196) 495-4501, E-Mail: rkb@rkw.de

# Erhöhung der Kostentransparenz beim Bauen im Bestand

von Dr.-Ing. Stefanie Streck,  
 RKW • Rationalisierungs-Gemeinschaft „Bauwesen“

>>Die Aufwendungen für Bauleistungen im Bestand nehmen seit Jahren kontinuierlich zu und machen bereits über 60 % des deutschen Wohnungsbauvolumens aus. Während im früheren Bundesgebiet die Bauleistungen im Bestand – zu denen neben Instandsetzungsmaßnahmen auch Modernisierungsmaßnahmen zählen – den Bedarf decken, gibt es in den neuen Bundesländern beim Bedarf für die reine Instandsetzung ein Defizit. Hinzu kommt ein großer Bedarf an wertverbessernden Maßnahmen zur Modernisierung. Hier besteht dringender Handlungsbedarf.

## Großes Potenzial im Gebäudebestand

Während die Neubautätigkeit seit Jahren rückläufig ist, nehmen die Aufwendungen für Bauleistungen im Bestand kontinuierlich zu. 2003 hatte der Wohnungsbau mit 58 % den größten Anteil an der gesamten Bauleistung in Deutschland<sup>1</sup>. Dort hat das jährliche Hochbauvolumen für Leistungen im Bestand innerhalb eines knappen Jahrzehnts um rund 30 % zugenommen (vgl. Bild 1). Seit 1999 liegt es über dem Neubauvolumen.

Der Erhaltungszustand eines Gebäudes wird durch den Instandsetzungsbedarf beschrieben (vgl. Bild 2). „Er beschreibt, welche Mittel aus technischer Sicht mindestens aufgewendet werden müssen, um die Gebrauchstauglichkeit eines Gebäudes bzw. des Bestandes zu erhalten oder wieder herzustellen“<sup>2</sup>. Im deutschen Wohnungsbestand herrscht ein Instandsetzungsbedarf von 59 Mrd. €. Davon werden kurzfristig 20 Mrd. € benötigt, um Schäden und Mängel zu beseiti-

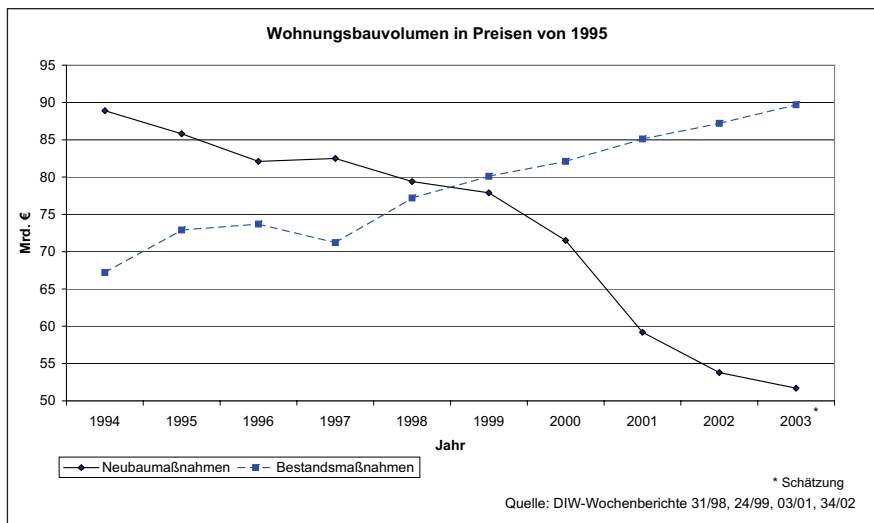


Bild 1: Veränderung des Wohnungsbauvolumens

gen, die eine Gefahr für die Sicherheit darstellen und umgehendes Handeln erfordern<sup>3</sup>.

In den neuen Bundesländern gibt es über die reine Instandsetzung hinaus einen Bedarf an wertverbessernden Maßnahmen zur Modernisierung von 153 Mrd. €. Während im

früheren Bundesgebiet die tatsächlichen Bauleistungen im Bestand – zu denen neben Instandsetzungsmaßnahmen auch Modernisierungsmaßnahmen zählen – den Bedarf decken, gibt es in den neuen Bundesländern ein Defizit von über 15 Mrd. €. Hier besteht dringender Handlungsbedarf, um die Gebrauchstauglichkeit des Bestandes zu erhalten bzw. wiederherzustellen und darüber hinaus eine wirtschaftliche Vermietbarkeit sicherzustellen.

Besonders deutlich wird dies, wenn man die energetische Situation des Bestandes betrachtet. Im Jahr 2002 gab es in der Bundesrepublik Deutschland ca. 38,7 Mio. Wohneinheiten in Gebäuden mit Wohnraum. Davon wurden 28 % vor 1949 und mehr als 45 % zwischen 1949 und 1979 erbaut. Lediglich gut 25 % stammen aus der Zeit nach 1979. In den neuen Bundesländern und Ost-Berlin sieht die Verteilung etwas anders aus, hier stammen knapp 43 % aus der Zeit vor 1949 und ca. 27 % wurden zwischen 1949 und 1979 erbaut. Ca. 30 % wurden nach 1979 errichtet (vgl. Bild 3).

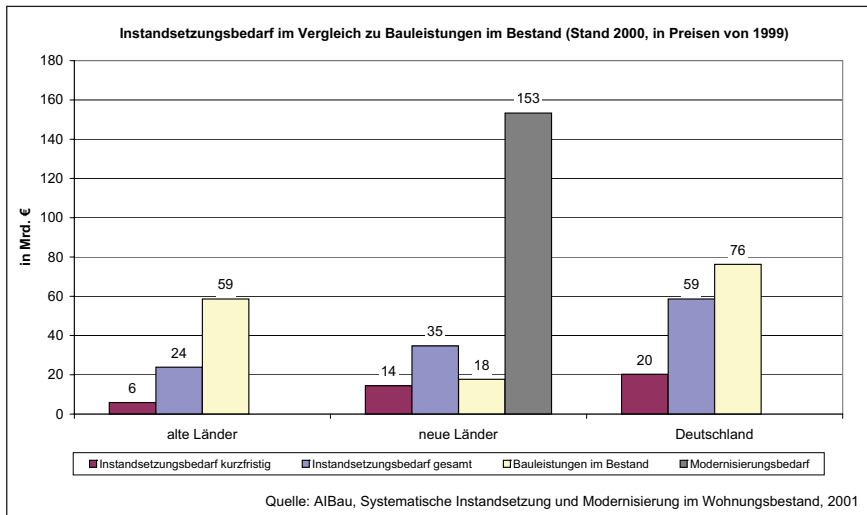


Bild 2: Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf

Erste Bestimmungen über den Wärmeschutz im Hochbau wurden 1952 mit der DIN 4108 – „Wärmeschutz im Hochbau“ eingeführt. Die dort festgelegten Mindestwerte sollten jedoch lediglich eine Durchfeuchtung des Baukörpers verhindern. Ein erster bedeutender Schritt zu einem behördlich verordneten besseren baulichen Wärmeschutz waren die „Ergänzenden Bestimmungen zur DIN 4108“ vom Oktober 1974. Die erste Wärmeschutzverordnung (WSchV) wurde im August 1977 erlassen. Ihre Anforderungen sind im Vergleich zur Energieeinsparverordnung (EnEV) ca. 50 % geringer. Insgesamt stammen knapp dreiviertel des deutschen Gebäudebestands aus der Zeit vor Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung. Hier liegt ein großes energetisches Optimierungspotenzial.

81 % der fertiggestellten Wohngebäude sind im Besitz von privaten Haushalten. Maßnahmen im Bestand werden sogar zu 91 % von privaten Haushalten beauftragt<sup>4</sup>. Der private Wohnungsmarkt ist also ein bedeutendes Marktsegment. Betrachtet man die Eigentümerstruktur des Wohnungsbestandes 2003, so wurden 43 % der Wohneinheiten selbst vom Eigentümer genutzt. Zwischen west- und ostdeutschen Haushalten besteht nach wie vor ein Gefälle in der Selbstnutzungsquote, dieses hat sich jedoch in den letzten Jahren abgeschwächt. Seit 1998 stieg sie in den neuen Ländern und Ost-Berlin von 26 % auf 32 %, im Westen von 44 % auf 46 %. Insgesamt stieg sie von 40 % auf 43 %.<sup>5</sup>

Im internationalen Vergleich ist der Wohneigentumsanteil in Deutschland jedoch immer noch relativ gering. Nach den Ergebnissen des Europäischen Haushaltspanels (ECHP) zum Wohnstatus der EU-Haushalte für 2000 verfügen durchschnittlich 63 % der privaten Haushalte in der EU über Wohneigentum. Deutschland bildet mit 43 % das Schlusslicht aller 15 Mitgliedsstaaten.<sup>6</sup> Hier ist weiteres Entwicklungspotenzial zu sehen.

**Zurückhaltung bei Bauherren und ausführenden Unternehmen**

Obwohl Bauen im Bestand eine immer wichtigere Rolle spielt, sind viele Bauherren und ausführende Unternehmen zurückhaltend, wenn es um Erneuerungsmaßnahmen geht. Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbau werden zum größten Teil (mehr als 90 %) von privaten Bauherren beauftragt. Bauen im Bestand ist für sie oft mit großen finanziellen Risiken behaftet, da eine Kostenschätzung zu Beginn eines Erneuerungsprojektes aufgrund fehlender Erfahrung häufig schwer fällt.

Das liegt vor allem daran, dass sich Neubau- und Erneuerungsplanung durch höhere technische und ökonomische Risiken stark voneinander unterscheiden. Durch die Randbedingungen, die bei einem bestehenden Objekt bereits vorgegeben sind, die besonderen bauordnungsrechtlichen und ggf. auch denkmalpflegerischen Anforderungen sowie durch das Gebäude selbst wird die Planung beim

Bauen im Bestand erschwert. Außerdem lassen sich Erneuerungsmaßnahmen untereinander nur schlecht miteinander vergleichen, da jedes Projekt individuell in Abhängigkeit von der vorhandenen Bausubstanz geplant werden muss. Hinzu kommt, dass es für Erneuerungsmaßnahmen bisher wenig Hilfsmittel und Kennwerte gibt, um die Planung zu erleichtern. Das führt zu einer größeren Kostenunsicherheit als beim Neubau. Negativbeispiele der letzten Jahre von Erneuerungsprojekten, deren Kosten sich im Projektfortschritt vervielfachten, schüren die Angst privater Bauherren, Erneuerungsmaßnahmen ließen sich im Vorfeld kaum kalkulieren. Es ist deshalb dringend geboten, die Kostensicherheit bereits zu Beginn der Planung so zu erhöhen, dass private Bauherren nicht länger von den finanziellen Risiken der Erneuerungsmaßnahmen abgeschreckt werden. Damit wird der Markt für ausführende Unternehmen weiter erschlossen.

**Projekt zur Erhöhung der Kostentransparenz beim Bauen im Bestand**

Aus diesem Grund plant die Rationalisierungs-Gemeinschaft „Bauwesen“ eine Forschungsarbeit zur Erstellung von Instrumenten und Handlungshilfen, insbesondere für Bauherren, Planer und KMU, die notwendige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen transparenter machen und die Kostensicherheit bereits am Anfang der Planung erhöhen.

Es soll ein System geschaffen werden, in dem für anstehende Erneuerungsmaßnahmen alle relevanten Bau- und Baunebenkosten erfasst und zusammengestellt werden. Dazu wird ein Hilfsmittel entwickelt, mit dem dem Nutzer die Bereiche mit den größten Kostenunsicherheiten sowie Kostensteuerungspotenziale transparent gemacht werden können. Abgerundet werden soll das Vorhaben durch die beispielhafte Zusammenstellung von konkreten Maßnahmen zur Kostensteuerung. Außerdem werden vorhandene Kostenkennwerte dargestellt und auf ihre Anwendbarkeit geprüft.

Planer und Bauunternehmen können damit die Qualität ihrer Planungs- und Ausschreibungsunterlagen im Hinblick auf die Kostensicherheit verbessern, was wiederum dazu führt, dass private Bauherren sich eher auf umfassende

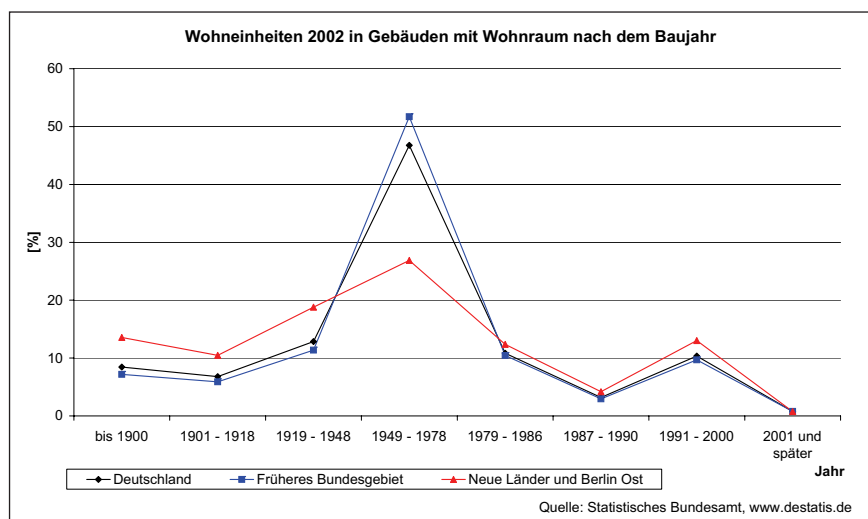


Bild 3: Baualtersklassen des Wohnungsbestands in West- und Ostdeutschland 2002

Erneuerungsmaßnahmen einlassen. Dadurch kann im Altbaubereich ein enormes Marktpotenzial für mittelständische Bauunternehmen erschlossen werden. Das trägt zur Bestandsicherung der Unternehmen und der dort vorhandenen Arbeitsplätze bei. Die zusätzliche Markterschließung liegt

auch im volkswirtschaftlichen Interesse des Staates.

Das Projekt ist außerdem interessant für Bausparkassen, da für zusätzliche Baumaßnahmen im Bestand Kapital in Anspruch genommen werden muss. Entsprechend der zunehmenden Alte-

rung der Bevölkerung in Deutschland verändert sich auch die Altersstruktur der Inhaber von Bausparverträgen. Bausparverträge sind zunehmend im Besitz älterer Menschen, die aufgrund ihrer Lebenssituation eher Erneuerungs- als Neubaumaßnahmen durchführen.<<

<sup>1</sup> Quelle: Wichtige Baudaten 2004, Hauptverband der deutschen Bauindustrie, [www.bauindustrie.de](http://www.bauindustrie.de)

<sup>2</sup> AlBau (Hrsg.) Systematische Instandsetzung und Modernisierung im Wohnungsbau, 2001, S. 22

<sup>3</sup> vgl. ebda., BMBau (Hrsg.) Dritter Bericht über Schäden an Gebäuden, 1996, S.13

<sup>4</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 5, Reihe 1, 2003, Kap. 3

<sup>5</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt, Ausstattung und Wohnsituation privater Haushalte – EVS 2003, S. 35

<sup>6</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt, Ausstattung und Wohnsituation privater Haushalte – EVS 2003, S. 38

Die RG-Bau sucht für das Projekt Kooperationspartner, die sich an der Finanzierung beteiligen oder geeignete Beispielprojekte zur Verfügung stellen. Bei Interesse an einer Zusammenarbeit wenden Sie sich bitte an:

**Dr. Stefanie Streck**  
Telefon: (06196) 495-3508  
E-Mail: [streck@rkw.de](mailto:streck@rkw.de)

## Wettbewerb Auf IT gebaut - Bauberufe mit Zukunft

>>Nach dem großen Erfolg des letztjährigen Wettbewerbes können sich jetzt wieder Auszubildende, Studierende und Berufsstarter in der Baubranche für den Wettbewerb anmelden. Mit neuen Ideen für IT-Anwendungen können sie bis zu 2.500 Euro gewinnen.

Der Wettbewerb richtet sich an:

- Ausbildungsstätten für den Bereich gewerblich-technische bzw. gewerblich-kaufmännische Ausbildung.
- Studierende sowie Absolventen und junge Arbeitnehmer in den ersten drei Berufsjahren sowie Auszubildende und junge Arbeitnehmer in den ersten drei Berufsjahren.

Sie können Einzel- oder Gruppenarbeiten in den Wettbewerbsbereichen

- Gewerblich-technischer bzw. gewerblich-kaufmännischer Bereich
- Bauingenieurwesen
- Baubetriebswirtschaft
- Architektur einreichen.



Die Spannweite der möglichen Themen wird deutlich, wenn man sich die prämierten Arbeiten des letzten Wettbewerbes ansieht. Sie reichen vom webbasierten Lernmodul für eine funktionale und geordnete Baustelleneinrichtung bis zur Entwicklung eines Prognosemodells für Bürogebäude (siehe nächste Seite).

Professoren, Ausbilder und Berufsschullehrer können ihre Nachwuchsbauleute bei der Bewerbung unterstützen. Anmeldeschluss ist der

28. Oktober 2005, die Abgabe der Einzel- oder Gruppenarbeiten muss bis zum 18. November 2005 erfolgen. Über die eingereichten Arbeiten entscheidet eine Jury. Bewertungskriterien sind Innovationsgehalt der Arbeit und Originalität der vorgeschlagenen Lösungswege, fachübergreifende Ansätze zwischen den Planungsphasen sowie Planung und Ausführung am Bau. Weitere Kriterien sind Realisierbarkeit und wirtschaftlicher Nutzen, Nachhaltigkeit, Verständlichkeit der Darstellung und formale Ausführung der Arbeit. Die prämierten Arbeiten werden im Rahmen der Build IT Berlin am 21. Februar 2006 auf einer Aktionsbühne vorgestellt. <<

Nähere Informationen auch über die bisherigen prämierten Arbeiten sind auf der Homepage des Wettbewerbs zu finden:

[www.AufITgebaut.de](http://www.AufITgebaut.de)

# Aus den Ergebnissen des Wettbewerbs Auf IT gebaut 2005: 1. Preis im Bereich Bauingenieurwesen

## Betriebskostenprognose

Entwurf eines rechnergestützten Prognosemodells der aus dem Energieverbrauch resultierenden Betriebskosten in der Nutzungsphase von Bürogebäuden

Dipl. Ing. Benjamin Wolf

### Projektbeschreibung

Energiekosten spielen heute und zukünftig eine zentrale Rolle bei Vermarktungschancen von Büroimmobilien. Eine Realisierung von Gebäuden, bei denen eine Kostenoptimierung über den Lebenszyklus angestrebt wird, kann nur durch integrale Planung und Betrachtung der signifikanten Einflussfaktoren des Gebäudes und der Gebäudetechnik erreicht werden.

Insbesondere bei der Planung und Ausführung der technischen Ausstattung von Bürogebäuden hat der Aspekt der Kostenoptimierung in der Nutzungsphase stark an Bedeutung gewonnen.



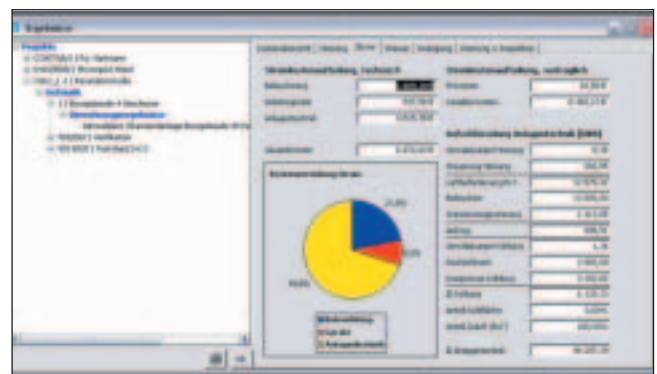
Aufbau des Prognosetools

Das im Rahmen dieser Studienarbeit entwickelte Prognosemodell der Betriebskosten zur Energieversorgung ermöglicht die Unterstützung einer Entscheidungsfindung bei derartigen Varianten der Bau- und Anlagentechnik.

Das Ziel dieses Prognosemodells besteht in der Beurteilung des Energieverbrauchs eines Bürogebäudes während der Nutzungsphase unter Berücksichtigung des spezifischen Nutzerverhaltens.

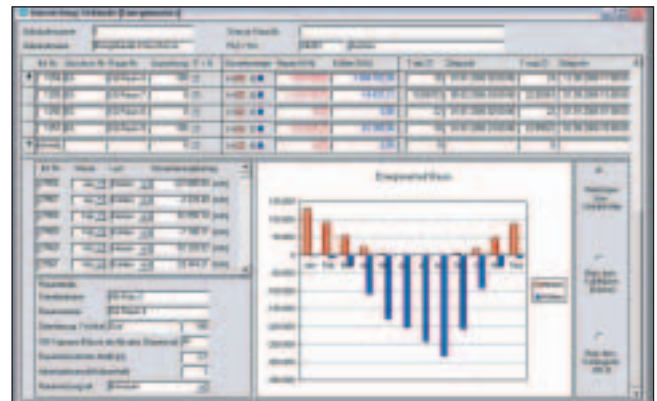
- Die Kenntnis der Verbrauchsstruktur mit der Identifikation der Hauptkostentreiber ermöglicht eine gezielte Optimierung

### Software – Umsetzung



Transparente Darstellung des Stromverbrauchs

- Energetische Optimierung des Gebäudes durch Analyse der kritischen Zonen



Raumweise Auswertung des Energieverbrauchs

### Anwendungen

- Optimierung der Lebenszykluskosten in sehr früher Planungsphase
- Vertragssichere Prognose der Nebenkosten für Energieversorgung
- Beurteilung von Revitalisierungsmaßnahmen im Bestand (return on invest)

**Kontakt:** Dipl.-Ing. Benjamin Wolf, Wissenschaftlicher Mitarbeiter  
TECHNISCHE UNIVERSITÄT DARMSTADT, Institut für Massivbau  
Petersenstraße 12, 64287 Darmstadt, Tel.: +49 (0) 6151 - 16 - 2844, Fax.: +49 (0) 6151 - 16 - 3044  
E-Mail: wolf@massivbau.tu-darmstadt.de, Internet: www.massivbau.tu-darmstadt.de

# Werbung

## Baurecht

# Die erfolgreiche Unternehmensnachfolge ein echter Wettbewerbsvorteil

von Dr. Hannspeter Riedel,  
Fachanwalt für Steuerrecht, Sozietät Spitzweg, München

>>Jeder Unternehmer kennt das Problem und die Zahlen: In den nächsten fünf Jahren steht in jedem vierten deutschen Unternehmen die Betriebsübergabe an. Täglich müssen in 156 Betrieben Betriebsnachfolger gefunden werden. Besonders erschreckend jedoch, jede zweite Betriebsübergabe scheitert und das unternehmerische Lebenswerk wird zerstört.

Aber auch wenn jede zweite Betriebsübergabe scheitert, ist es wie mit dem berühmten halbgefüllten Glas: je nach Mentalität und Standpunkt ist das Glas halbvoll oder halbleer. Für die Unternehmensnachfolge bedeutet dies, dass man mit einer erfolgreichen Betriebsübergabe nicht zu den vom Markt verschwindenden Unternehmen gehört, sondern die damit verbundenen vergrößerten Marktchancen für sich und sein Unternehmen erfolgreich nutzen kann. Die eigene gelungene Unternehmensnachfolge ist demnach ein echter Wettbewerbsvorteil und zwingt nicht zuletzt aus diesem Grund jeden Unternehmer zum Handeln.

Und die Dringlichkeit, sich mit dem Thema auseinanderzusetzen, wächst. Immer mehr Produzenten und Großunternehmen schauen sich sehr genau an, ob ihre Vertriebspartner den Markt auch in der nachfolgenden Generation erfolgreich bearbeiten können. Der anlässlich einer hässlichen Erbstreitigkeit liquidierte Vertriebspartner schadet auch der Konzernbilanz.

Auch bei den für mittelständische Betriebe für zukünftige Kreditvergabe maßgeblichen Vorgaben aus „Basel II“ und dem daraus abgeleiteten Erfordernis eines Ratings für das kreditsuchende Unternehmen spielt die „Sicherstellung der Unternehmensnachfolge“ einen immer wichtiger werdenden wertbildenden und bei dem Rating zu berücksichtigenden Faktor. Das



vorbereitete Unternehmensnachfolgekonzept verbilligt demzufolge zukünftig den Kredit.

Weitere Gefahren drohen dem Unternehmer auch von dem Gesetzgeber und den Gerichten. Zum Füllen des immer schmaler gewordenen Staatsappels ist von allen Parteien geplant, nach der Bundestagswahl im September die Erbschafts- und Schenkungssteuer zu erhöhen. Dies soll durch eine Erhöhung der Bemessungsgrundlage für Grund und Boden geschehen. Derzeit wird eine Immobilie mit einem Verkehrswert i. H. v. beispielsweise 500.000 Euro nicht mit diesem Betrag versteuert, sondern der für die Ermittlung der Erbschafts- und Schenkungssteuer maßgebliche Wert beträgt „lediglich“ 60 Prozent dieses Wertes = 300.000 Euro. Aus dieser Privilegierung des Immobilieneigentums erwächst schnell ein Steuervorteil i. H. v. knapp 50.000 Euro gegenüber

sonstigem Vermögen. Diese Besserstellung von Immobilieneigentum soll fallen und hat selbstverständlich erhebliche Auswirkungen für diejenigen Unternehmen (und dies ist die große Masse), die ihr Unternehmen in eigenen Immobilien in attraktiver Lage betreiben.

Die Gerichte machen es den Unternehmern auch nicht leichter. Nach Auffassung des höchsten deutschen Finanzgerichtes ist der § 13 a Erbschaftsteuergesetz verfassungswidrig. Der bisherige § 13 a Erbschaftsteuergesetz ermöglicht es derzeit durch geschickte Gestaltungen Unternehmen und Immobilien in Millionenhöhe nahezu erbschafts- und schenkungsteuerfrei auf die nachfolgende Generation zu übertragen. Falls das höchste deutsche Finanzgericht mit seiner Auffassung durchdringen sollte, wäre diese extrem wichtige Gestaltungsmöglichkeit für den mittelständischen Betriebsinhaber und seine Berater verbaut.

Was tun? Auf keinen Fall abwarten und wie das Kaninchen auf die Schlange schauen, sondern der Unternehmer muss das Heft in die Hand nehmen und zukunftsweisende Lösungen für sein Unternehmen und seine Familie vorbereiten. Die Überlegungen für eine erfolgreiche Betriebsübergabe sollten sich an folgenden Grundsätzen orientieren:

### 1. Das Ziel: Lebzeitige Unternehmensübergabe

Die Krönung jedes unternehmerischen Lebenswerkes ist die erfolgreiche lebzeitige Unternehmensübertragung. Dass dies nicht selbstverständlich ist, zeigen die oben genannten Zahlen. Nur bei einer rechtzeitigen und lebzeitigen betrieblichen Übergabe behält der Unternehmer das Heft in der Hand und stellt sicher, dass seine Wünsche auch tatsächlich umgesetzt werden. Steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten lassen sich nur bei einer durchdachten und geplanten Nachfolgeregelung nutzen. Doch bedauerlicherweise haben viele Unternehmer nach wie vor den Glauben an die eigene Unsterblichkeit und setzen sich keinen fixen Termin für die Übertragung auf den Nachfolger. Wenn der 50-jährige Sohn immer noch von allen Mitarbeitern und Kunden als „Junior“ bezeichnet wird und der 75-jährige Unternehmerpatriarch nach wie vor den Betrieb leitet, ist das Scheitern vorprogrammiert.

### 2. „Die Angst vor dem Loslassen“

Der juristische und steuerlich bestens austarierte Übergabevertrag nutzt nichts, wenn der menschliche Faktor nicht beachtet wird. Der Betriebsübergang ist nicht ein x-beliebiger lapidarer Rechtsakt oder Geschäftsvorfall. Es geht um nichts anderes als das eigene Lebenswerk und die eigene Lebensplanung des Unternehmers und seiner Familie.

Selbstverständlich fällt es jedem erfolgreichen „Vollblutunternehmer“ schwer, seinen in langen und harten Jahren aufgebauten Betrieb auf seinen Nachfolger zu übertragen. Bei familieninternen Betriebsübergaben kommen naheliegen-

derweise oft Eltern-/Kindkonstellationen zum Tragen, die nichts mit komplexen steuerlichen oder juristischen Fragestellungen zu tun haben, sondern psychologische Ursachen haben. Diesem menschlichen Aspekt muss sich der Unternehmer und sein Berater offensiv stellen und nicht verdrängen.

### 3. Firma geht vor Familie

Es ist wie bei Dr. Jekyll und Mr. Hyde: bei der Firmenübergabe gibt es nicht nur den kühl kalkulierenden Seniorunternehmer, sondern auch den fürsorglichen Familienvater. Und dieser findet es oft „ungerecht“, dass der Sohn den erfolgreichen und werthaltigen Betrieb erhält und die „armen“ anderen Kinder nichts erhalten. Er beteiligt deshalb auch die nicht tätigen Kinder am Gesellschaftsvermögen. Dies ist eine tickende Zeitbombe, die in jedem Fall zu vermeiden ist.

Schnell können nachvollziehbare Interessengegensätze sich herauskristallisieren, wenn der tätige Nachfolger unter Minimierung der Entnahmemöglichkeiten Investitionen tätigt und die anderen Gesellschafter an einer hohen kontinuierlichen Gewinndividende interessiert sind. Desweiteren wird insoweit übersehen, dass der „werthaltige“ Betrieb in Wahrheit gar nicht so viel wert ist. Denn die abstrakt werthaltige Immobilie soll ja gerade nicht versilbert werden, sondern der Betrieb soll langfristig in der Immobilie betrieben werden. Außerdem wird auch der Betriebsnachfolger nicht zuletzt durch die unausweichlichen von den Banken geforderten Bürgschaften immer mit seinem gesamten Vermögen für betriebliche Risiken haften. Da ist eine abgezahlte private Eigentumswohnung für den nicht in den Betrieb einsteigenden Sohn oder Tochter oftmals viel attraktiver. Die Eltern sollten deshalb nicht „zu gerecht“ denken, sondern den Spruch des erfolgreichen Unternehmers Oetker beherzigen, wonach „der Erhalt der Firma vor den Interessen der Familie geht“ (denn dann profitiert auch die Familie nicht zuletzt durch Vermeidung von Streitigkeiten am besten). Auch die aus falsch verstandener Gerechtigkeit praktizierten „50/50-Lösungen“, bei der zwei Kinder

gleichberechtigt am Unternehmen beteiligt werden, sind äußerst problematisch. Dies führt schnell zum Patt bei wichtigen betrieblichen Entscheidungen und damit zum unternehmerischen Stillstand.

### 4. Unternehmensnachfolge muss Unternehmenssicherung sein

Die richtig verstandene Unternehmensnachfolge lässt sich nicht auf ein punktuell Ereignis und damit auf die Festlegung eines altersbedingten fixen Übertragungstermins reduzieren. Man möge sich nur verdeutlichen, dass nur knapp 50 % der Betriebsübergaben altersbedingt erfolgen und über ein Drittel der Betriebsübergabe aus unvorhergesehenen Ereignissen resultieren. 10 % der 30-Jährigen erleben nicht das 50. Lebensjahr.

Ein Beispiel: Der Sohn hat vor zwei Jahren die Firma vom Vater übernommen. Er ist verheirateter Vater zweier Kinder und hat „selbstverständlich“ kein Testament, denn so etwas braucht man nur als Seniorunternehmer. Falls er tödlich verunglückt, erben seine Ehefrau und seine zwei Kinder als Erbengemeinschaft den Betrieb. Bei einer unter dem Gesichtspunkt der finanziellen Absicherung der Familie sinnvollen Betriebsveräußerung ist jedoch die Mutter gehindert, den notariellen Kaufvertrag zu unterzeichnen, obwohl sie gesetzliche Vertreterin der Kinder ist. Das Gesetz unterstellt einen Interessenkonflikt der Mutter in ihrer Doppelfunktion als gesetzliche Vertreterin und Mitgesellschafterin im Unternehmen. Diese äußerst missliche Konsequenz hätte sich nur vermeiden lassen, wenn der Unternehmensnachfolger rechtzeitig ein situationsgerechtes Testament abgefasst hätte.

Die oft gestellte Frage, wann man sich denn erstmals mit der Unternehmensnachfolge auseinandersetzen sollte, ist deshalb schnell beantwortet: einen Tag bevor man sich selbst erstmalig auf den Chefessel im Betrieb setzt. Die Unternehmensnachfolge ist deshalb Bestandteil eines umfassenden Unternehmenssicherungskonzeptes zur Vermeidung akuter und nie auszuschließender Risiken.

## 5. Frühzeitige Planung

Wenn der 63-jährige Seniorunternehmer zu seinem Hausnotar geht und ihn bittet einen Übergabevertrag vorzubereiten, ist dies eine verfehlte Vorgehensweise. Man muss sich frühzeitig als Unternehmer mit der Thematik auseinandersetzen, wobei dies verständlicherweise mit unterschiedlichen Akzenten passiert. Eine sinnvolle, d. h. betriebsunabhängige Altersversorgung kann man nur in jungen Jahren aufbauen. Als 63-jähriger ist es hierfür zu spät.

Deshalb frühzeitig mit der Planung beginnen.

## 6. Unternehmensnachfolge ist eine umfassende Querschnittsaufgabe

Der Übergang der Firma auf die nachfolgende Generation bietet eine gute Möglichkeit, alles auf den Prüfstand zu stellen und lieb gewordene Gewohnheiten zu hinterfragen. Vielleicht ist nunmehr ein guter Zeitpunkt dafür gekommen, das Unternehmen nicht mehr als Einzelunternehmen, sondern als GmbH weiterzubetreiben. Vielleicht sollte die riskante Betriebsaufspaltungskonstellation, bei der der operative Betriebsteil und die Immobilie getrennt sind, schleunigst abgeändert werden. Auch den richtigen Ehevertrag zur Vermeidung von ruinösen Scheidungsfolgen sollte jeder Unternehmer haben. Und schließlich muss offen und ehrlich die Frage beantwortet werden, ob das Unternehmen so positioniert ist, dass der Betrieb auch in 5 bis 10 Jahren im Markt erfolgreich agieren kann und wirtschaftlich erfolgreich ist. Unter Umständen ist die rechtzeitige Beendigung der unternehmerischen Karriere die bessere unternehmerische Entscheidung. Denn so kann eventuell wenigstens das Privatvermögen gesichert werden.

## 7. Gesicherte Altersversorgung

Viele Unternehmer denken zuletzt an sich selbst. Dies rächt sich bisweilen böse. Deshalb sollte für den Seniorunternehmer anlässlich der Betriebsübergabe eine gesicherte

und soweit möglich von dem Betrieb und seinem Nachfolger unabhängige ausreichende finanzielle Altersversorgung vorgesehen werden. Der Seniorunternehmer und sein Ehepartner sollten nie in die Verlegenheit kommen, „Danke schön“ gegenüber seinen Kindern als Unternehmensnachfolger sagen zu müssen. Der Unternehmer muss deshalb einen persönlichen Finanzstatus entwickeln, bei dem er ermittelt, aus welchen finanziellen Quellen er zukünftig seinen Lebensstandard bestreitet und in welcher Höhe er entsprechende Geldbeträge benötigt. Dies muss dann auf sauberer juristischer Grundlage und unter steuerlicher Optimierung vereinbart werden.

Die erfolgreiche Betriebsübergabe bedarf ein maßgeschneidertes Konzept. Aus Erfahrung lässt sich ableiten, dass von der Vorbereitung bis zur erfolgreichen Umsetzung der Betriebsübergabe eine Zeitspanne zwischen zwei und vier Jahren erforderlich ist. Dies ist bedingt, um das „Loslassen“ zu ermöglichen und zur Strukturierung der nicht zu unterschätzenden komplexen steuerlichen und juristischen Fragestellungen.

Der Unternehmer muss nunmehr jedoch nicht die Befürchtung haben, sich nur noch mit dem Thema „Unternehmensnachfolge“ auseinander setzen zu müssen. Für den Unternehmer ist es viel einfacher als er denkt. Er muss die Ziele formulieren, die für ihn persönlich, das Unternehmen und seine Familie anlässlich der Betriebsübergabe erreicht werden müssen. Hier gibt es keine Patentrezepte oder Standardlösungen, sondern dies kann jeder Unternehmer nur für sich alleine beantworten.

Hierauf aufbauend müssen entsprechend kompetente Fachleute diese Zielvorgaben auf gesicherter juristischer und steuerlicher Basis umsetzen. Das gefundene Ergebnis ist selbstverständlich frühzeitig und offen zu kommunizieren. Zur Vermeidung von hässlichen Streitigkeiten gilt das innerhalb der Familie ebenso wie gegenüber den wichtigsten Mitarbeitern und Geschäftspartnern. Ebenso muss die Bank rechtzeitig informiert werden. Dies schafft nicht nur Vertrauen, sondern ermöglicht die bereits angesprochenen Wettbewerbsvorteile.

Am Ende dieses Prozesses muss ein verbindlich verabschiedeter und von allen Beteiligten getragener „Übergabefahrplan und Risikovorsorgeplan“ stehen. Bei dieser Vorgehensweise verliert der Unternehmer auch nicht zuletzt sein diesbezüglich oft anzutreffendes latentes schlechtes Gewissen. Denn wer kennt als Unternehmer nicht dieses Gefühl „ich müsste ja eigentlich was tun und endlich Maßnahmen ergreifen“. Aber dann lässt man sich doch gerne wieder von der tagesoperativen Hektik in Beschlag nehmen und verdrängt das Thema, bis sich das schlechte Gewissen mit einem gewissen zeitlichen Abstand dann wieder meldet.

Der richtig geplante und umgesetzte Generationswechsel ist demzufolge nicht nur ein immanent wichtiger Wettbewerbsvorteil in einem immer anspruchsvolleren Marktumfeld, sondern schafft ein hohes Maß an Sicherheit und Zufriedenheit für den Unternehmer und seine Familie. Der Unternehmer krönt damit sein Lebenswerk.<<

### Literaturhinweis:

**Unternehmensnachfolge regeln**  
Strategien und Checklisten für den erfolgreichen Generationswechsel  
von Dr. Hannspeter Riedel

Gebundene Ausgabe  
Erscheinungsdatum: März 2003  
ISBN: 3-409-33880-2  
Preis: 36,00 €

Gabler Verlag/  
GWV Fachverlage GmbH  
Abraham-Lincoln-Str. 46  
65189 Wiesbaden  
Tel. +49 (0) 611. 7878-0  
Fax +49 (0) 611. 7878-400  
www.gabler.de

**Spitzweg Partnerschaft**  
Rechtsanwälte  
Wirtschaftsprüfer  
Steuerberater

Gustav-Heinemann-Ring 212  
81739 München  
Tel. 0 89 / 67 80 06 - 0  
Tel. 0 89 / 67 80 06 - 110  
<http://www.spitzweg.com>

## Bücher

# Praxishandbuch für den Bauleiter

## Ausführung und Überwachung von Bauleistungen

>>Reibungslose Projektentwicklung, genaue Kosten, rechtliche Sicherheit, zuverlässige Termine – so wäre jeder Bauauftrag ein Vergnügen. Leider sieht die Wirklichkeit für Bauleiter und Bauherren oft anders aus. Doch die richtige Vorbereitung kann für bessere Abläufe sorgen.

Die 2., überarbeitete und erweiterte Auflage des Loseblattwerkes „Praxishandbuch für den Bauleiter“ mit CD-ROM ermöglicht dem Bauleiter eine fachlich exakte und rechtlich sichere Erledigung seiner Aufgaben und hilft so, Schäden und wirtschaftliche Nachteile zu vermeiden. Im Mittelpunkt dieses Praxishandbuches stehen alle Leistungsanforderungen an Bauleiter: von der Vorbereitung der Bauleitung bis hin zur Abnahme und Übergabe

des Objektes. Der Rechtsteil umfasst praxisbezogene Informationen und Kommentare. Dieser wichtige Bereich vermittelt neben den rechtlichen Grundlagen auch direkt umsetzbare Lösungen bei Problemen. Neben praxiserprobten Organisationsformen behandelt der Teil 4 des Werkes u. a. die Qualitätssicherung und das Risikomanagement sowie Darstellungen sinnvoller Softwaretools. Viele Checklisten, Formulare und Musterbriefe erleichtern die Arbeit und können bequem von der beiliegenden CD-ROM übernommen werden.

Das Handbuch ist der ideale Projektplaner und -begleiter sowie ein wertvolles Nachschlagewerk für Architekten, Ingenieure, Bauunternehmer und Bauleiter im Hoch- und Tiefbau.

Die Herausgeber, Prof. Dr. oec. Wilfried Helbig und Prof. Dr.-Ing. Ullrich Bauch, bringen ihre langjährige Erfahrung als Bauleiter in dieses umfassende Werk ein und sind gefragte Dozenten und Seminarleiter. Unterstützt werden sie von zwei Rechtsanwälten, die beide Spezialisten im Bauprozessrecht, Architektenrecht und Bauvertragsrecht sind.<<

### Praxishandbuch für den Bauleiter - Ausführung und Überwachung von Bauleistungen

Hrsg.: Prof. Dr. oec. Wilfried Helbig,

Prof. Dr.-Ing. Ullrich Bauch

Mitautoren: RA Ralf Kemper, Björn Heinrich, 2005, 2., überarbeitete und erweiterte Auflage.

Format DIN A5. Ordner mit ca. 1000 Seiten, mit CD ROM. Aktualisierungen erfolgen unverbindlich 1-2-mal pro Jahr.

EURO 99,-, ISBN 3-481-02072-4

VERLAGSGESELLSCHAFT RUDOLF MÜLLER

GmbH & Co. KG

Stolberger Str. 84, 50933 Köln

Tel.: 0221 / 54 97-120, Fax: 0221 / 54 97-130

service@rudolf-mueller.de

www.baufachmedien.de

# Public Private Partnership in der Praxis

## Arbeitshilfen für Architekten und Ingenieure

>>Angesichts des enormen Investitionsstaus und leerer Haushaltskassen sind bei der Vergabe von öffentlichen Bauleistungen neue Lösungsmöglichkeiten gefragt. Eine Möglichkeit sind Public Private Partnerships, die zum Ziel haben, durch eine langfristige interdisziplinäre Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und privater Wirtschaft öffentliche Infrastrukturprojekte wirtschaftlicher zu realisieren als bisher. Das Neue dabei ist der Lebenszyklusansatz, mit dem das Planen, Bauen, Betreiben, Finanzieren und Verwerten einer Immobilie in einem ganzheitlichen Ansatz optimiert werden soll. Bei einem PPP-Projekt überträgt der öffentliche Auftraggeber eine Vielzahl von Aufgaben, die er bisher selbst ausgeführt hat, auf einen privaten Partner. Dafür kommen nur entsprechend aufgestellte Firmen oder qualifizierte Arbeitsgemeinschaften in Frage. Aber auch die Planer, d. h. Architekten oder Ingenieure, die die staatlichen Stellen

beraten und/oder die Baumaßnahme planen, müssen neue Wege beschreiben.

In dem Buch „PPP in der Praxis – Arbeitshilfen für Architekten und Ingenieure“, herausgegeben von der Bundesarchitektenkammer mit der Bundesingenieurkammer, beleuchten Experten der öffentlichen Hand, der Wirtschaft und der planenden Berufe die Chancen, die PPP Architekten und Ingenieuren bietet.

### Inhaltsübersicht:

#### PPP - Maßnahmen der öffentlichen Hand

- Einrichtung der PPP Task Force beim BMVBW
- Sicht des privaten Bieters
- Sicht der Planer

#### PPP - Ein Lösungsweg

- Mehrwert Architektur

- Politische Überzeugungsarbeit PPP in den Kommunen – Vergabe und Durchführung
- Die Rolle der öffentlichen Bauverwaltungen, PPP im Wirtschaftlichkeitsvergleich

### Positionen und Potenziale des Planers

#### Praktische Arbeitshilfen

- Prozessoptimierung,
- Qualitätssicherung durch Planungswettbewerbe,
- Planen im Lebenszyklus,
- Vertragsrechtliche Grundlagen

### Gastbeitrag: Public Private Partnerships – keine Zauberformel, sondern Zukunftschance für Deutschland

#### Public Private Partnership – Arbeitshilfen für Architekten und Ingenieure

Bundesarchitektenkammer (Hrsg.)

2005, 144 Seiten, 16,5 x 24,4 cm, gebunden  
Vorzugspreis für Mitglieder einer Architekten- oder Ingenieurkammer: 18,- €  
ISBN 3-89817-372-0

Bestellung:

D.A.V.I.D. GmbH, Askanischer Platz 4,  
10963 Berlin, Fax 030/2 63 92 58-9

## Veranstaltungen

<b>6. bis 7. Oktober 2005</b>	<b>Frankfurter Bautage 2005</b>	Frankfurt a. M., Deutsche Bibliothek	Veranstalter: RKW · Rationalisierungs- und Innovations- zentrum der Deutschen Wirtschaft e.V., Bundesgeschäftsstelle, Düsseldorfer Str. 40, 65760 Eschborn Informationen und Anmeldung: Tel.: (06196) 495-3501 E-Mail: rgb@rkw.de
<b>27. und 28. Oktober 2005</b>	<b>Deutscher Baugewerbetag 2005</b>	Berlin	Informationen: Zentralverband Deutsches Baugewerbe Kronenstraße 55-58 10117 Berlin Tel.: 030 / 203 14 – 0 Internet: www.zdb.de
<b>17. bis 21. Januar 2006</b>	<b>DEUBAU</b> 22. Internationale Fachmesse für Bau und Ausbau	Essen, Messegelände	Veranstalter: Messe Essen GmbH Messehaus Ost Norbertstraße 45131 Essen Info-Tel.: 01805 / 221514 Internet: www.deubau-essen.de
<b>21. bis 25. Februar 2006</b>	<b>bautec</b> Internationale Fachmesse für Bauen und Gebäudetechnik	Berlin, Messegelände	Veranstalter: Messe Berlin GmbH Messedamm 22 14055 Berlin Tel. +49 (0) 30 / 3038-2115 Fax +49 (0) 30 / 3038-2069 www.bautec.com bautec@messe-berlin.de

## Bau-Literatur

### ■ Präqualifikation

Ein Weg vom Preis- zum  
Qualitätswettbewerb?  
Reihe „rationell bauen“,  
Tagungsdokumentation, 2004,  
52 Seiten,  
15,00 Euro  
RKW-Bestell-Nr. 0134

### Bestellung:

RKW Verlag  
Düsseldorfer Straße 40  
65760 Eschborn  
Telefon: (06196) 495-3423  
Telefax: (06196) 495-4001  
E-Mail: ipv@rkw.de  
www.rkw.de

(Preise inkl. MwSt.  
zuzüglich Versand)

### ■ BKI Baukosten 2005

Hrsg.: BKI Baukosten-  
informationszentrum Deutscher  
Architektenkammern

#### Teil 1-2 Kombi:

2005, 2 Bände,  
Format 21 x 19 cm,  
kartoniert,  
139,00 EURO  
ISBN 3-481-02169-0

#### Teil 1 Statistische Kosten- kennwerte für Gebäude:

2005, 700 Seiten,  
Format 21 x 19 cm,  
kartoniert,  
89,00 EURO  
ISBN 3-481-02167-4

Teil 2 Statistische Kosten-  
kennwerte für Bauelemente:  
2005, 450 Seiten,  
Format 21 x 19 cm,  
kartoniert,  
69,00 EURO  
ISBN 3-481-02168-2

### Bestellung:

**VERLAGSGESELLSCHAFT  
RUDOLF MÜLLER**

**GmbH & Co. KG**

Stolberger Str. 84  
50933 Köln  
Telefon: (02 21) 5497-120  
Telefax: (02 21) 5497-130  
E-Mail: service@rudolf-mueller.de  
Internet: www.baufachmedien.de