

Inhalt

Vorwort und Gesamtübersicht	III
Abbildungsverzeichnis.....	IX
Tabellenverzeichnis	XI
Abkürzungsverzeichnis	XIII
1 Finanzierung: Einführung und Übersicht	1
1.1 Grundsätzliches zum Finanzierungsbegriff	1
1.2 Innen- und Außenfinanzierung	1
1.3 Für Bauunternehmen gebräuchliche Arten der Kreditfinanzierung	6
1.4 Abgrenzung: Auszahlung, Ausgabe, Aufwand, Kosten	7
1.5 Baseler Eigenkapitalvorschriften für Banken (Basel I und Basel II) zur Kreditvergabe	9
2 Asset Management	15
3 Objektbezogene Finanzierungen	19
3.1 für Mobilien	19
3.1.1 Leasing	19
3.1.2 Investorenmodell	21
3.1.3 Steuerlicher Leasingerlass	23
3.1.4 Ausgewählte Grundlagen der Finanzmathematik	26
3.2 für Immobilien	31
3.2.1 Grundsätzliches zu Immobilienfonds	31
3.2.2 Offener Immobilienfonds (open end fund)	32
3.2.3 Geschlossener Immobilienfonds (closed end fund)	37
3.2.4 Zusammenfassendes Schaubild zur Immobilienfinanzierung durch Fonds und Investorenmodelle	38
3.2.5 Immobilien-Aktiengesellschaft und Real Estate Investment Trusts (REITs)	40
3.2.6 Participating Mortgages	44
3.3 für Infrastruktur	45
3.3.1 BOT-Modell in Großbritannien als Orientierung	45
3.3.2 PPP-Vertragsmodelle in Deutschland	46

3.3.3	Fremdfinanzierungsinstrumente	47
3.3.4	Finanzierung mit Eigenkapital	56
3.3.5	Mezzanine Finanzierung	59
4	Finanzwirtschaftliche Risikoabsicherung	63
4.1	Kreditsicherheiten	63
4.1.1	Sachsicherheiten	64
4.1.2	Personensicherheiten	65
4.1.3	Patronatserklärungen – Mütter bürgen für die Töchter	67
4.1.4	Standby-Letters	68
4.1.5	Kreditversicherung	69
4.1.6	Kautionsversicherung	73
4.1.7	Spezifische Bürgschaftsmodelle bei Kooperationen	78
4.2	Sicherheiten über Mieteinnahmen – Erstvermietungsgarantie, Mietgarantie, Generalmietvertrag	79
4.3	Spezielle Absicherung von wirtschaftlichen und politischen Risiken im Auslandsbau sowie Wechselkurssicherungsmaßnahmen	82
4.3.1	Finanzwirtschaftliche Risiken und Lösungen im Streitfalle	82
4.3.2	Absicherung von Auslandsbau- und Exportgeschäften	84
4.3.3	Finanzierungsalternativen im Rahmen der Exportfinanzierung	93
4.3.4	Stellen von Sicherheiten für Zahlungen	95
4.3.5	Mögliche Wechselkurssicherungsmaßnahmen	95
5	Projekt- und unternehmensbezogene Liquiditätsplanung sowie Ermittlung der Kapitalkosten	97
5.1	Projektbezogene Liquiditätsplanung	97
5.2	Unternehmensbezogene Liquiditätsplanung	98
5.3	Ermittlung der Kapitalkosten	101
6	Bilanzierung: Einführung und Übersicht	103
7	Kontenrahmen einschließlich Baukontenrahmen	107
8	Bauwirtschaftlicher Jahresabschluss nach deutschen und europäischen Vorschriften ...	113
8.1	Umsatzerlöse	113
8.2	GuV nach Gesamtkostenverfahren versus Umsatzkostenverfahren	113
8.3	EBIT und EBITA	116

8.4	Beteiligungs- und Zinsergebnis	116
8.5	Unfertige Bauten einschließlich Nachträge	116
8.5.1	Bilanzansatz und Bilanzausweis	117
8.5.2	Gewinn- und Verlustrealisation	118
8.5.3	Berücksichtigung von Nachträgen	125
8.5.4	Bilanzierungspraxis	125
8.6	Anzahlungen	128
8.7	Fertige Bauten einschließlich Nachträge und Gewährleistung	129
8.8	Unternehmenskooperationen	130
8.8.1	im Jahresabschluss nach deutschen Vorschriften	136
8.8.2	im Konzernabschluss nach deutschen Vorschriften	137
8.8.3	im Jahresabschluss nach europäischen Vorschriften	138
8.8.4	im Konzernabschluss nach europäischen Vorschriften	141
8.8.5	Steuerliche Behandlung	141
8.8.6	Buchungsbeispiel zur kleinen Arge	141
8.8.7	Beispiel zur Kapitalkonsolidierung einer großen Arge	147
8.8.8	Bilanzierungspraxis	149
8.9	Schalung und Rüstung	151
8.10	Massenbaustoffe	152
8.11	Immobilien	153
8.11.1	Bilanzierung nach HGB	153
8.11.2	Bilanzierung nach IFRS	154
8.12	Leasing und langfristige Miete	155
8.12.1	Zurechnung nach HGB und IFRS	155
8.12.2	Bilanzierungspraxis	157
8.13	Public Private Partnerships	158
8.13.1	Bilanzierung nach HGB und IFRS	158
8.13.2	Bilanzierungspraxis	159
8.14	Aktive und passive latente Steuern	160
8.14.1	HGB (Einzel- und Konzernbilanz)	160
8.14.2	IFRS (Einzel- und Konzernbilanz)	161

8.14.3	Bilanzierungspraxis	162
8.15	Betriebliche Altersversorgung und Pensionsrückstellungen	164
8.15.1	HGB	164
8.15.2	IFRS	165
8.15.3	Bilanzierungspraxis	165
8.16	Weitere Problemfelder für die Konzernbilanz	169
9	US-GAAP	171
9.1	Unfertige Bauten	171
9.2	Bauarbeitsgemeinschaften	171
Anhang		175
Anhang 1:	Schreiben betr. ertragsteuerliche Behandlung von Teilamortisations- Leasing-Verträgen über unbewegliche Wirtschaftsgüter	175
Anhang 2:	Arge-Schlussprotokoll	178
Anhang 3:	Kontenplan (einschließlich Arge-Konten)	183
Literaturverzeichnis		193
Stichwortverzeichnis		203

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Überblick Innenfinanzierung	2
Abbildung 2:	Überblick Außenfinanzierung	3
Abbildung 3:	Auszug aus dem Kreditwesengesetz	5
Abbildung 4:	Zeitplan Baseler Eigenkapitalvorschriften für Banken	10
Abbildung 5:	Drei-Säulen-Konzeption von Basel II	11
Abbildung 6:	Überblick Asset Management	15
Abbildung 7:	Überblick aktives Forderungsmanagement	16
Abbildung 8:	Grundmuster einer Leasingkonstruktion (Investorenmodell)	21
Abbildung 9:	Typischer Cashflow-Verlauf bei Investorenmodellen	23
Abbildung 10:	Entwicklung des Kapitalwertes bei nachschüssigem Zinseszins	26
Abbildung 11:	Absatz von Immobilienfonds	31
Abbildung 12:	Immobilienfonds	39
Abbildung 13:	Wertentwicklung deutscher Immobilien-AG's	41
Abbildung 14:	Participating Mortgages	44
Abbildung 15:	Eine typische BOT-Struktur	46
Abbildung 16:	Risikotransfer und Fremdfinanzierungsformen	48
Abbildung 17:	Klassische Mortgage Backed Securities (True Sale)	54
Abbildung 18:	Synthetische Mortgage Backed Securities	54
Abbildung 19:	Risikotransfer und Eigenkapitalanteil	57
Abbildung 20:	Kreditsicherheiten	63
Abbildung 21:	Sparten der Kreditversicherung	70
Abbildung 22:	Warenkreditversicherer in Deutschland und deren Marktanteile 2004	71
Abbildung 23:	Grundstruktur Kautionsversicherung	73
Abbildung 24:	Kautionsversicherer in Deutschland und deren Marktanteile 2002	75
Abbildung 25:	Bürgschaftsabsicherung einer Dach-Arge	78
Abbildung 26:	Außenhandelsrisiken	82
Abbildung 27:	Risiken nach zeitlichem Ablauf	86
Abbildung 28:	Länderliste der Auslandsgeschäftsabsicherung des staatlichen Hermes	87
Abbildung 29:	Akkreditiv, Teil I (vor Warenauslieferung)	90
Abbildung 30:	Akkreditiv, Teil II (Fortsetzung nach Warenauslieferung)	90
Abbildung 31:	Bestellerkredit	94
Abbildung 32:	Exemplarischer Verlauf der Zahlungsströme im Projekt	98

Abbildung 33:	Prinzipien nach § 252 HGB	104
Abbildung 34:	Rechnungslegungsgrundsätze nach IFRS	105
Abbildung 35:	Überblick zum Baukontenrahmen.....	110
Abbildung 36:	Abgrenzung der Begriffe Aufwand und Kosten.....	111
Abbildung 37:	Grobstruktur der HGB-GuV	114
Abbildung 38:	Gliederung der IFRS-GuV nach dem Gesamt- und Umsatzkostenverfahren	115
Abbildung 39:	Gegenüberstellung von Anlage- und Umlaufvermögen der Konzernbilanz von Bilfinger Berger 2004.....	117
Abbildung 40:	Handels- und steuerrechtliche Bestandteile der Herstellungskosten	119
Abbildung 41:	Aktivierungspflichtige Kosten in % des Vertragspreises.....	120
Abbildung 42:	Idealtypischer Ablauf einer Kooperation	131
Abbildung 43:	Allgemeine Projektstruktur einer eigenständigen Joint Venture-Gesellschaft.....	132
Abbildung 44:	Konkretes Beispiel einer eigenständigen Joint Venture-Gesellschaft: Stadt Monheim am Rhein	133
Abbildung 45:	Allgemeine Struktur einer Dach-Arge als Holding	134
Abbildung 46:	Konkretes Beispiel einer Dach-Arge: NBS Köln – Rhein/Main, Bereich Mitte (Teil 1)	135
Abbildung 47:	Konkretes Beispiel einer Dach-Arge: NBS Köln – Rhein/Main, Bereich Mitte (Teil 2)	135
Abbildung 48:	Bilanzierung von Immobilien nach IAS/IFRS	155

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Für Bauunternehmen gebräuchliche Arten der Kreditfinanzierung	7
Tabelle 2:	Abgrenzung wichtiger Grundbegriffe des betrieblichen Rechnungswesens.8	
Tabelle 3:	Risikogewichte für Forderungen an extern geratete Unternehmen.....	12
Tabelle 4:	Offene Immobilienfonds in Deutschland	36
Tabelle 5:	Immobilien-Aktiengesellschaften im DIMAX.....	43
Tabelle 6:	Mezzanine-Varianten in Deutschland	61
Tabelle 7:	Mietgarantien	81
Tabelle 8:	Indikation über Anerkennung und Vollstreckung von Urteilen und Schiedssprüchen.....	84
Tabelle 9:	Deckungserweiterungen.....	88
Tabelle 10:	Akkreditivgebühren	92
Tabelle 11:	Garantien	95
Tabelle 12:	Erwartete Auftragsentwicklung	99
Tabelle 13:	Planergebnisrechnung und unternehmensbezogene Liquiditätsplanung ..	100
Tabelle 14:	GKR.....	108
Tabelle 15:	SKR 03 (2005).....	108
Tabelle 16:	SKR 04 (2005).....	109
Tabelle 17:	Bilanzierung beim Partnerunternehmen im Einzelabschluss.....	140
Tabelle 18:	Einzelbilanz des Mutterunternehmens A	147
Tabelle 19:	Einzelbilanz der Arge U	147
Tabelle 20:	Summenbilanz vom Einzelunternehmen A und Arge U	148
Tabelle 21:	Konzernbilanz gemäß Quotenkonsolidierung	148
Tabelle 22:	Konzernbilanz gemäß Equity-Bewertung.....	148
Tabelle 23:	Zurechnung von Leasingobjekten nach HGB und IAS/IFRS	156