



Kostenplanung

Ausführung

Kostenkontrolle

Honorar, Auftrag

Kostengliederungen in der Budgetkontrolle



Einführung in die Problematik

Nebst der Aufteilung der gesamten Baukosten in BKP-Konti sind in vielen Bauprojekten zusätzliche Kostenstrukturen erwünscht, nach denen die Baukosten gegliedert werden sollen. Der folgende Beschrieb zeigt einige Beispiele und führt mit Anleitungen und Entscheidungsgrundlagen zu Lösungen mit der Budgetkontrolle von BBase.

Beispiele für mögliche Kostengliederungen

- Mehrere Käufer
- Aufteilung in Grundkosten und Spezialwünsche (GU-Sicht)
- Verschiedenen Kredit-Vergaben
- Unterschiedliche Bauwerksteilen oder Bauwerksarten (z.B. Wohnhaus / Tiefgarage)
- Mehrere Bautappen
- Trennung von wertvermehrenden und werterhaltenden Baukosten
- Verschiedenen Finanzierungsarten (z.B. Eigenmittel / Subventionen)
- Verschiedenen Kostenstellen (z.B. für zur Übernahme in eine Finanzbuchhaltung) usw.

Zielsetzung BBase stellt verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung, nebst den BKP-Konti zusätzliche Kostengliederungen zu verwalten. Welche Möglichkeit(en) bei einem Projekt zum Einsatz kommen, hängt vom verfolgten Ziel ab. Um die Budgetkontrolle richtig aufzubauen ist es deshalb bei jedem Projekt wichtig, dieses Ziel der Kostengliederung zu kennen. Ziele können sein:

- Die getrennte Steuerung der Kosten (Vergleich Abrechnung – Budget) für Teilobjekte
- Das Ermitteln von getrennten Kennwerten für verschiedene Bauwerksarten
- Das Aufstellen der Kosten für den Immobilien-Verkauf
- Das Auftrennen der Kosten auf verschiedene Finanzierungen



Beim Setzen der Ziele und dem Aufbau der BBaseBudgetkontrolle müssen Machbarkeit, Aufwand und Nutzen der gewählten Kostengliederung exakt abgeklärt und mit der Bauherrschaft abgesprochen werden.

Machbarkeit Grundsätzlich muss beachtet werden, dass – aus bautechnischen Gründen – nicht jeder Wunsch für die Kostengliederung erfüllt werden kann!

Aufwand, Nutzen Das Gliedern der Baukosten ist mit einem – zum Teil sehr grossen – zusätzlichen Arbeitsaufwand verbunden! Dieser muss in Relation zum Nutzen gebracht werden.

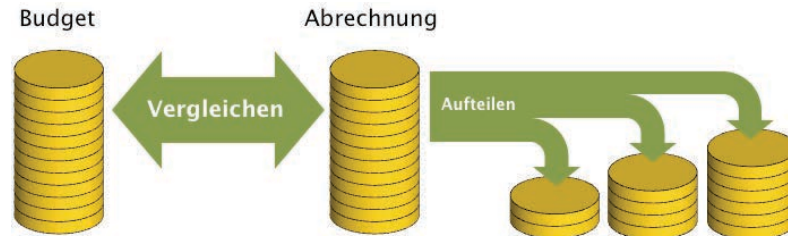
Aufteilen oder Zusammenfassen

Es gibt prinzipiell drei Möglichkeiten, die Gesamtkosten des ganzen Projekts und die Teilkosten der einzelnen Gliederungen miteinander zu verbinden.

1. Gesamthafte Budgetkontrolle

Die Baukosten werden als Gesamtkosten erfasst und gesteuert. Die Teilkosten entstehen, indem die Gesamtkosten nach einem Schlüssel aufgeteilt werden.

- Der Vergleich zwischen KV-, Vergabe- und Abrechnungsbetrag wird nur auf der Stufe Gesamtkosten durchgeführt, d.h. alle Beträge werden als Totalbetrag aller Teilobjekte erfasst. Die Kosten der einzelnen Teilobjekte erhält man durch Aufteilen des Totalbetrags.

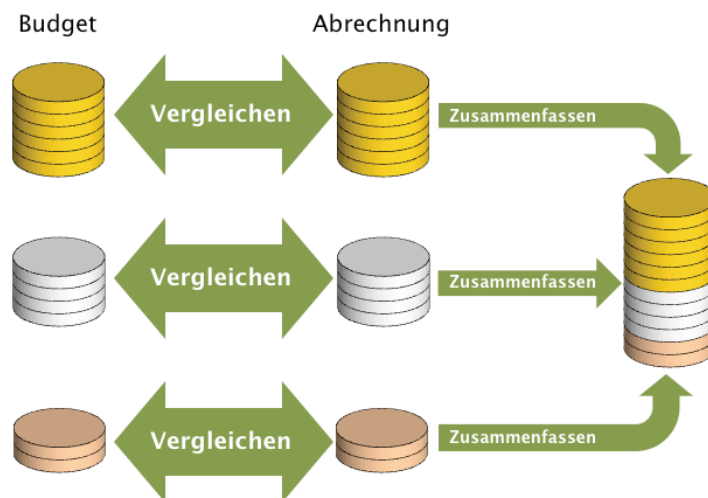


Das Führen einer gesamthaften Budgetkontrolle ist schnell und einfach, da nur wenige Beträge betrachtet werden müssen und diese klar definiert sind.

2. Getrennte Budgetkontrolle

Die Teilkosten für die Gliederung (Teilobjekte) werden einzeln erfasst und unabhängig voneinander gesteuert. Die Gesamtkosten werden gebildet, indem die einzelnen Teilkosten zusammengezählt werden.

- Die Budgetkontrolle (Vergleich zwischen KV-, Vergabe- und Abrechnungsbetrag) wird damit pro Teilobjekt separat geführt.
- Die KV-Beträge müssen deshalb pro Teilobjekt getrennt erfasst werden.
- Um die Vergabe buchen zu können, müssen die Werkverträge nach den Teilobjekten strukturiert sein, eventuell ist sogar eine unabhängige Submission pro Teilobjekt sinnvoll.
- Ebenso muss jeder Rechnungsbetrag auf die Teilobjekte aufgeteilt werden. Am einfachsten erreicht man dies, indem man von den Unternehmern separate Rechnungen pro Teilobjekt verlangt.



Das Führen einer getrennten Budgetkontrolle ist zeitintensiv und kann kompliziert sein, da viele Beträge betrachtet werden müssen, die nicht immer klar definiert sind.

3. Gemischte Budgetkontrolle

In der Praxis tritt oft der Fall ein, dass ein Teil der Baukosten zwar besser gesamthaft betrachtet werden sollte, andere Teile aber unbedingt getrennt abgerechnet werden müssen.

Die Lösung ist eine gemischte Budgetkontrolle, bei der ein Teil der BKP-Positionen gesamthaft abgerechnet werden (ein Konto pro BKP-Position für die gesamten Kosten), für andere BKP-Positionen aber je ein Konto pro Teilobjekt geführt wird.

Die Vorteile dieser Vorgehensart sind klar:

- Beträge für KV, Werkvertrag und Zahlungen müssen nur dort getrennt erfasst werden, wo dies wirklich Sinn macht.
- Alle anderen Aufteilungen werden über einen Aufteilungsschlüssel definiert.
- Getrennte Abrechnungen, z.B. für Spezialwünsche, können ohne Einschränkungen getrennt gemacht werden.



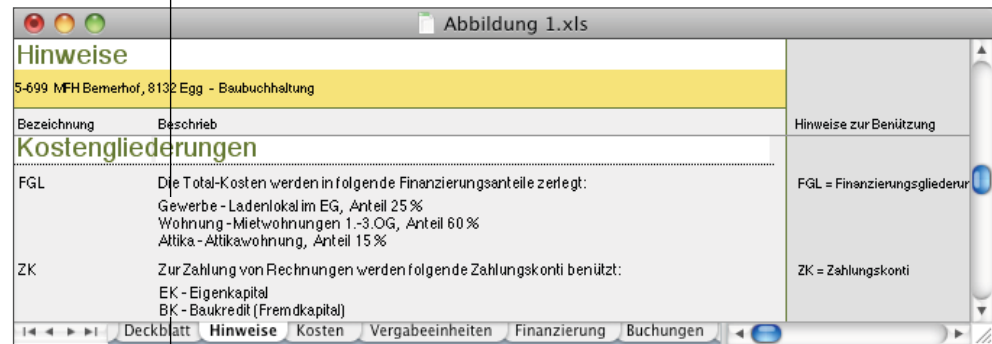
Der Arbeitsaufwand ist nicht grösser als nötig.

Möglichkeiten von BBase

Finanzierungsgliederung

Die Finanzierungsgliederung von BBase unterstützt das Aufteilen einer gesamthaft geführten Budgetkontrolle auf verschiedene Finanzierungsanteile. Auf dem Tabellenblatt 'Hinweise' des Budgetkontrolle-Dokuments werden die Finanzierungsanteile mit einem Aufteilungsschlüssel (Prozentzahl der gesamten Kosten, z.B. bestimmt über eine Wertquote) erfasst. In der Kostenzusammenstellung (Kostenreport) erscheinen diese Finanzierungsanteile als eigene Spalten hinter den Gesamtkosten (Kostenerwartung). Der Aufteilungsschlüssel für die Finanzierungsgliederung kann für jedes Konto einzeln bestimmt werden. Ohne manuelles Eingreifen wird der vorher definierte Standard-Aufteilungsschlüssel verwendet.

Finanzierungsgliederung (FGL)



Bezeichnung	Beschrieb	Hinweise zur Benützung
Kostengliederungen		
FGL	Die Total-Kosten werden in folgende Finanzierungsanteile zerlegt: Gewerbe - Ladenlokal im EG, Anteil 25 % Wohnung - Mietwohnungen 1.-3.OG, Anteil 60 % Attika - Attikawohnung, Anteil 15 %	FGL = Finanzierungsgliederung
ZK	Zur Zahlung von Rechnungen werden folgende Zahlungskonti benützt: EK - Eigenkapital BK - Baukredit (Fremdkapital)	ZK = Zahlungskonti

Zahlungskonto (ZK)

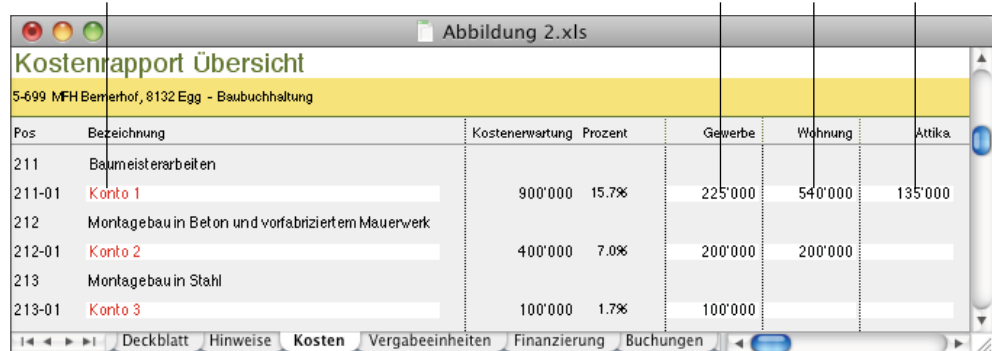


Der Kostenreport kann für einen einzelnen Finanzierungsanteil dargestellt werden. Darin sind nur die Kosten des gewählten Finanzierungsanteils sichtbar.

Abbildung 2 zeigt drei Konti der BBaseBudgetkontrolle: Konto 1 wird nach dem Standard-Aufteilungsschlüssel auf die 3 Finanzierungsanteile Gewerbe (Anteil 25%), Wohnen (60%) und Attika (15%) aufgeteilt, Konto 2 wird je zur Hälfte auf die Finanzierungsanteile Gewerbe und Wohnen aufgeteilt, die Kosten von Konto 3 übernimmt das Gewerbe.

Drei Konti mit unterschiedlicher Aufteilung der Beträge

Drei Finanzierungsgliederungen mit unterschiedlichen Anteilen



Pos	Bezeichnung	Kostenerwartung	Prozent	Gewerbe	Wohnung	Attika
211	Baumeisterarbeiten					
211-01	Konto 1	900'000	15.7%	225'000	540'000	135'000
212	Montagebau in Beton und vorfabriziertem Mauerwerk					
212-01	Konto 2	400'000	7.0%	200'000	200'000	
213	Montagebau in Stahl					
213-01	Konto 3	100'000	1.7%	100'000		

Finanzierungsgliederung und Kontostruktur



In Kombination mit der flexiblen Kontostruktur von BBase kann die Finanzierungsgliederung sämtliche Möglichkeiten der Kostenaufteilung übernehmen, also auch eine gemischt geführte Budgetkontrolle, d.h. eine getrennte Budgetkontrolle auf gewissen BKP-Positionen.

Dabei wird zu einer BKP-Position pro Finanzierungsanteil (resp. pro Teilobjekt) ein Konto mit der entsprechenden Bezeichnung eingeführt. Da die Budgetkontrolle (Vergleich zwischen KV-, Vergabe- und Abrechnungsbetrag) auf jedem Konto gemacht wird, ist damit die getrennte Abrechnung einer BKP-Position realisiert, ohne sämtliche übrigen BKP-Positionen, bei denen eine getrennte Abrechnung keinen Sinn macht, auch trennen zu müssen.

Abbildung 3 zeigt ein Beispiel für diese Vorgehensweise anhand des BKP 258 Kücheneinrichtungen.

Drei Konti mit getrenntem Vergleich vom Budget bis zur Abrechnung

Drei Finanzierungsgliederungen. Jede gehört nur zu einem Konto

Pos	Bezeichnung	Kostenerwartung	Prozent	Gewerbe	Wohnung	Attika
258	Kücheneinrichtungen					
258-01	Kücheneinrichtungen Gewerbe	15'000	0.3%	15'000		
258-02	Kücheneinrichtungen Wohnung	180'000	3.1%		180'000	
258-03	Kücheneinrichtungen Attikawohnung	38'000	0.7%			38'000
26	Transportanlagen					
260	Transportanlagen					

Zahlungskonto-Gliederung

BBase verwaltet eines oder mehrere Zahlungskonti. Für jede Rechnung kann angegeben werden, aus welchem Zahlungskonto das Geld für die Überweisung genommen werden soll.



Diese Zuteilung hat nichts mit dem eigentlichen Budgetvergleich zu tun, sondern betrifft nur die Bauabrechnung (Zwischenabrechnung, Schlussabrechnung). Das Resultat, nämlich das Aufteilen der gezahlten Beträge auf verschiedene Spalten im Kostenreport (Abbildung 4 für die Zahlungskonti EK – Eigenkapital und BK – Baukredit), kann aber durchaus als Gliederung der Kosten verstanden werden.

Die Zahlungskonti werden auf dem Tabellenblatt 'Hinweise' des Budgetkontrolle-Dokuments erfasst. (Siehe Abbildung 1)

Verschiedene Konti zu unterschiedlichen BKP Untergruppen oder Gattungen

Zwei Zahlungskonti mit aufgeteilten Beträgen des gleichen Konto

Pos	Bezeichnung	Zahlungen EK	Zahlungen BK	Kostenerwartung
27	Ausbau 1			
271-01	Gipsarbeiten	37'524.30	18'852.50	56'376.80
272	Metallbauarbeiten			
272-01	Metallbauarbeiten A - ME, Metallbau			15'500
272-02	Schlosserarbeiten - SL, Schlosser			80'500

Getrennte Dokumente

In BBase ist es möglich, mehrere Budgetkontrolle-Dokumente zu einem Projekt zu erstellen, also ein Dokument pro Teilobjekt.

Eine getrennte Budgetkontrolle pro Teilobjekt kann so sehr einfach aufgebaut werden. Die saubere Trennung der Teilobjekte ermöglicht insbesondere:



Das parallele Arbeiten an den Dokumenten, z.B. wenn verschiedene Teilobjekte durch verschiedene Projektleiter betreut werden.



Die Eingabe von verschiedenen Sachbearbeitern und Bauherrschaften, z.B. wenn die Rechnungen pro Teilobjekt an verschiedene Empfänger gesendet werden müssen.



Das Verwalten mehrerer Kostenindizes, z.B. wenn die Teilobjekte zeitlich weit auseinander liegen (Etapptierung).



Im Prinzip wird jedes Teilobjekt für sich wie eine eigenes Projekt behandelt!

Beispiele und Empfehlungen für Kostengliederungen

Die Eingangs erwähnten Beispiele für Kostengliederungen werden im folgenden analysiert und eine Empfehlung abgegeben, welche Lösung sich mit BBase anbietet.

Mehrere Käufer

Dies ist eine typische Anwendung für die BBaseFinanzierungsgliederung (grösstenteils gesamthafte Budgetkontrolle).



gemischt

Der Standard-Aufteilungsschlüssel entspricht der Wertquote des Teilobjekts. Zusätzlich können aber Spezialwünsche der Käufer, insbesondere beim Ausbau, in separaten Konti erfasst und damit separat abgerechnet werden (gemischte Budgetkontrolle).



getrennt

Eine getrennte Budgetkontrolle macht aus folgenden Gründen überhaupt keinen Sinn: Für den Verkauf der einzelnen Teilobjekte sind deren Erstellungskosten nicht relevant. Der Immobilienmarkt bestimmt über Faktoren wie Lage, Geschossfläche, etc. den Wert des Teilobjekts und damit die Wertquote innerhalb der Gesamtkosten. In vielen Fällen können die einzelnen Teilkosten gar nicht bestimmt werden. Zum Beispiel ist es völlig unmöglich, die Erstellungskosten für das Dach den Stockwerkeigentümern zuzuordnen.

Grundkosten und Spezialwünsche (GU-Sicht)

z.B. Bauwerk wird zu einem Fixpreis erstellt

Die BBaseFinanzierungsgliederung kann verwendet werden, um die interne Budgetkontrolle des Generalunternehmers (GU) mit der Abrechnung für im Preis nicht inbegriffene Spezialwünsche des Käufers zu kombinieren. Folgendes Vorgehen bringt dieses Resultat:



gemischt

Es werden die Finanzierungsanteile Grundkosten und Spezial erfasst. Sämtliche "normalen" Konti des Grundbaus werden zu 100% den Grundkosten zugeteilt. Für den Käufer (Zuteilung 100%) wird ein Konto 'Totalkosten (Fixpreis)' erfasst. Dazu können die Spezialwünsche des Käufers in eigenen Konti abgerechnet werden. Auf dem Kostenrapport für den Käufer erscheint nur der abgemachte Fixpreis plus Zusatzkosten, der interne Kostenrapport enthält die gesamte Budgetkontrolle des Grundbaus.

Verschiedene Kredit-Vergaben

Gemeinsame Bauprojekte von verschiedenen Bauherrschaften, die nur zur Kosteneinsparung miteinander bauen, aber separate Abrechnungen verlangen.



Diese Situation muss ganz genau analysiert werden. Sowohl eine getrennte Budgetkontrolle in separaten BBaseDokumenten wie auch eine gemischte Budgetkontrolle mit einer BBaseFinanzierungsgliederung und separaten Konti pro Finanzierungsanteil sind denkbar.



gemischt

Eine gemischte Budgetkontrolle in einem Dokument sollte erstellt werden, falls sich die Bauherrschaften auf einen Aufteilungsschlüssel für (möglichst viele) gemeinsam zu vergebende Arbeiten einigen können.



getrennt

Eine getrennte Budgetkontrolle in separaten Dokumenten sollte erstellt werden, wenn die Bauherrschaften für alle Arbeiten eigene Verträge mit den Unternehmern wünschen oder auf eigenen Konti für Rückstellungen und Reserven bestehen.

Verschiedene Bauwerksteile oder Bauwerksarten

z.B. Wohnhaus / Tiefgarage oder Schulhaus / Turnhalle

Natürlich ist es zur Kennwertbildung von Vorteil, verschiedene Bauwerksarten separat abzurechnen. Man muss aber genau abwägen, ob dies möglich und sinnvoll ist.



getrennt

Oft gibt es Probleme beim Abgrenzen und Zuordnen der Kosten zu den einzelnen Bauwerksteilen, z.B. Kosten für Decke, Fundament, Umgebung, etc. In diesen Fällen muss ein Aufteilungsschlüssel gefunden werden, der mit einer gesamthaften Abrechnung einfacher realisiert werden kann.

gesamthaft

Im Falle der Tiefgarage können deren Erstellungskosten nicht als Grundlage für die Parkplatzmiete verwendet werden, die Mieten würden viel zu teuer. Also kommt in diesem Fall

ein Wertquote ins Spiel, die wiederum mit einer gesamthaften Abrechnung einfacher realisiert werden kann.



getrennt

Wenn sich die Kosten der einzelnen Bauwerksteile gegenseitig beeinflussen, so entstehen völlig verfälschte Kennwerte, die den zusätzlichen Arbeitsaufwand nicht rechtfertigen, z.B. wenn das über der Tiefgarage befindliche Wohnhaus die Stützen in der Garage bestimmt.

Mehrere Bauetappen

Überbauung mit mehreren Gebäuden, nacheinander realisiert.
In diesem Beispiel muss entschieden werden, ob eine getrennte BBaseDokumente verwendet werden soll. Dies macht oft Sinn, insbesondere wenn:



getrennt

die Etappen separat ausgeschrieben werden, d.h. separate Werkverträge existieren. ein Budgetkontrolle für die 1. Etappe geführt werden soll mit dem Ziel, nach Abschluss der 1. Etappe eine Schlussabrechnung für diese zu erstellen. die Etappen nach unterschiedlichen Preisständen (Kostenindizes) abgerechnet werden, z.B. wenn die Teilobjekte zeitlich weit auseinander liegen. aus den Erfahrungen der 1. Etappen neue Erkenntnisse in die Kosten der weiteren Etappen einfließen sollen.



Wie bereits erwähnt sollte auch die Unternehmerkontrolle auf diese Verhältnisse angepasst werden, indem die Submission die gleichen Etappen enthält und die Unternehmer die Rechnungen getrennt pro Bauetappe stellen.



gemischt

Im Prinzip ist auch eine gemischte Budgetkontrolle innerhalb des gleichen BBaseDokuments denkbar, indem zu jeder BKP-Position für jede Etappe ein Konto erfasst wird. Allerdings sind dann die Kosten der einzelnen Etappen nicht steuerbar.

Wertvermehrnde und werterhaltende Baukosten

Umbauten, die in der Steuererklärung der Bauherrschaft oder bei der Berechnung neuer Mietzinse eine Rolle spielen



gesamthaft

Die BBaseFinanzierungsgliederung kann dazu verwendet werden, die Kosten nach wertvermehrnden und werterhaltenden Baukosten aufzuteilen. Dafür wird ein provisorischer Aufteilungsschlüssel festgelegt, welcher den Totalbetrag automatisch verteilt. Anschliessend werden die Beträge der einzelnen Konti in den Spalten der Finanzierungsanteile überschrieben oder gelöscht.

Verschiedene Finanzierungsarten

z.B. Eigenmittel / Subventionen

Grundsätzlich wird in der BBaseBudgetkontrolle eine Aufwandbuchhaltung geführt, d.h. dass die gesamten Kosten des Bauprojekts aufgeführt und gesteuert werden. Ob die Bauherrschaft diese Mittel selber aufbringen muss oder ob sie von Subventionen profitieren kann, hat keinen Einfluss auf die Budgetkontrolle. Aus diesem Grund macht eine getrennte Abrechnung keinen Sinn. Auch das Einfügen von eigenen Konti für Subventionen sollte vermieden werden, da die Bauabrechnung verfälscht wird.



gesamthaft

Die BBaseFinanzierungsgliederung kann aber bestens dazu verwendet werden, der Bauherrschaft in zwei Spalten zu zeigen, welche Kostenanteile der einzelnen Konti durch Subventionen abgedeckt sind.

Verschiedenen Kostenstellen

Die Bauherrschaft verfügt über eine Finanzbuchhaltung, in der die Baukosten auf verschiedene Kostenstellen verteilt werden muss.



Zahlungskonto

Diese Kostengliederung hat keinen Einfluss auf die BBaseBudgetkontrolle, da die Kostenstellen nur zur Erfassung von Zahlungen und nicht als Budgetvergleich dienen. Aus diesem Grund wird dafür die Zahlungskonto-Gliederung von BBase verwendet. Für jede Kostenstelle wird ein eigenes Zahlungskonto erfasst. Damit sind die Beträge für die Übernahme in die Finanzbuchhaltung in verschiedenen Spalten ersichtlich.