

WIE BAUT DIE BRANCHE?

Wer entscheidet, welches Baumaterial eingesetzt wird? Auf welche Kriterien setzen Bauträger und Entwickler bei der Materialauswahl besonders? Um diese Fragen zu beantworten, hat das Immobilien Magazin eine Umfrage durchgeführt.

AUTOR: STEFAN POSCH

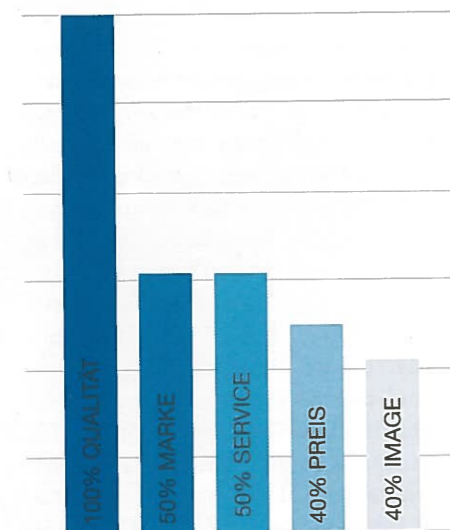
Wer schon einmal ein Haus gebaut hat weiß, wie viele Entscheidungen gefällt werden müssen, bis der erste Ziegel gelegt werden kann. Das betrifft vor allem die Auswahl der Materialien. Das Immobilien Magazin wollte wissen, wer bei den Profis solche Entscheidungen fällt, und ging der Frage nach, wie die Branche baut.

Eine Mehrheit der Entwickler oder Bauträger setzt laut der Umfrage bei der Ausführung ihrer Projekte auf Generalunternehmen. Im Preissegment Standard gaben über 70 Prozent an, bei ihren Projekten ausschließlich oder vornehmlich mit GUs zusammenzuarbeiten, beim Economy-Segment waren es 62 Prozent. Im Premium-Bereich verwirklichen hingegen nur knapp 40 Prozent der Umfrageteilnehmer ihre Projekte ausschließlich oder vermehrt mit GUs.

Entwickler entscheiden oft selbst
Ein weiteres Ergebnis der Umfrage

ist, dass Bauträger und Entwickler ihre Dienstleister im Bezug auf die

Kriterien,
die bei der Materialauswahl im Premium-Bereich sehr wichtig sind:



einzelnen Elemente bei den Gebäuden sehr detailliert briefen, etwa welche Marke eingesetzt werden soll. Im Premiumbereich entscheiden 40 Prozent der Umfrageteilnehmer sogar selbst über den eingesetzten Baustoff. Die Auswahl von Fenstern und Türen obliegt jedem zweiten Bauträger oder Entwickler selbst. Nur jeder zehnte Umfrageteilnehmer gab an, dass er die ausführende Firma im Premiumsegment nur eher grob über den einzusetzenden Baustoff informiert. Ähnlich wenige sind es bei dem Dachmaterial (11 Prozent).

Im Standardbereich entscheiden hingegen nur 27 Prozent der Teilnehmer selbst, welcher Baustoff eingesetzt wird. Doch etwa zwei Drittel gaben an, die Dienstleister zumindest detailliert zu briefen. Bei der Auswahl von Fenstern und Türen wird das ausführende Unternehmen im Standardbereich von 64 Prozent äußerst detailliert gebrieft und 18 Prozent entscheiden selbst. Was die Tech-

nische Gebäudeausrüstung (TGA), Heizung, Lüftung und Klimatechnik (HLK) sowie Elektronik und Wasser betrifft, entscheiden Bauträger und Entwickler kaum selbst, sondern sprechen sich mit dem ausführenden Unternehmen eher detailliert ab. Im Preissegment Economy entscheiden die Bauträger und Entwickler weniger oft selbst, welche Materialien verwendet werden. Am ehesten noch bei der Wahl des Baustoffes (33 Prozent). Doch immerhin die Hälfte der Umfrageteilnehmer suchen bei Fenster und Türen, Dachmaterialien, TGA, HLK sowie Elektro und Wasser die Marke selbst aus.

Detailliertes Briefing

„Wir briefen sehr detailgenau bzw. arbeiten mit einem Partner, der sich auf unsere Wünsche und die Wünsche unserer Kunden spezialisiert hat“, bestätigt Hans Jörg Ulreich, Geschäftsführer der Ulreich Bauträger GmbH. „Was im Außenbereich in Hinblick auf Optik, Funktionalität und Ökologie

verwendet werden kann, wird zuerst mit dem Architekten und dann mit unseren Dienstleistern abgestimmt“, so Ulreich weiter. „Im Innenbereich entscheiden die Kunden, welche Oberflächen sie sich wünschen, wir stehen hier natürlich mit Rat und Tat betreffs ökologischer und schadstoffarmer Materialien zur Seite“, erklärt er.

Markenbewusstsein ist vor allem im Premiumsegment vorhanden: 70 Prozent gaben an, dass die Marke ihnen eher oder sehr wichtig ist. Im Bereich Standard sind es mit etwas mehr als der Hälfte etwas weniger, und im Economy-Segment gaben zwei Drittel an, dass ihnen die Marke nur durchschnittlich wichtig ist.

Nachhaltigkeit sehr wichtig

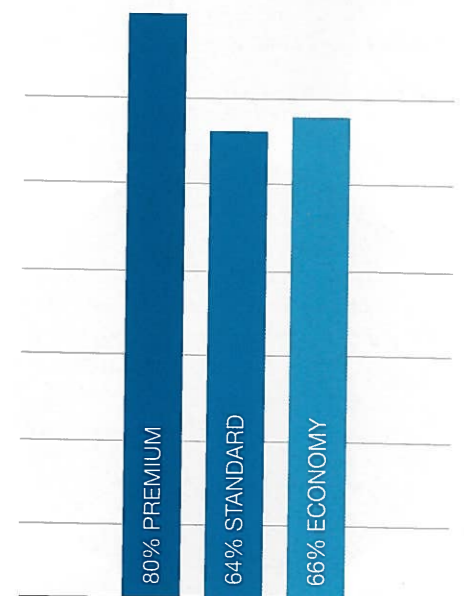
Positives ergab die Umfrage zum Thema Umweltbewusstsein. Bauträger und Entwickler setzen bei der Wahl der Baustoffe nämlich vermehrt auf nachhaltige Materialien. Im Premiumsegment gaben 80 Prozent der



**WIR ACHTEN
BESONDERS AUF DIE
NACHHALTIGKEIT DER
MATERIALIEN.**

ANDREAS HOLLER
PROPERTY DEVELOPMENT, BUWOG

Nachhaltigkeit
*Kriterium Nachhaltigkeit
wichtig oder sehr wichtig,
je nach Preissegment:*



Umfrage

Wie baut die Branche?

Umfrageteilnehmer an, dass die Nachhaltigkeit des Materials sehr oder eher wichtig ist, in den Preissegmenten Standard und Economy sind es jeweils etwa zwei Drittel.

„Die Buwog Group achtet bei Neubauprojekten besonders auf die Nachhaltigkeit der verwendeten Materialien“, bestätigt Andreas Holler, Geschäftsführer Property Development Österreich bei der Buwog, das Ergebnis der Umfrage. Bei der Erstellung der Leistungsverzeichnisse werde darauf verwiesen, dass die Auftragnehmer bei der Angebotslegung bzw. Produktwahl die ökologischen Gesichtspunkte zu berücksichtigen und hierzu die Kriterien von „ÖkoKauf Wien“ heranzuziehen haben. So würden laut der Richtlinie ausschließlich Produkte sowie Kühlmittel verwendet, bei denen Inhaltsstoffe wie z.B. FCKW, HFCKW oder HFKW weder bei der Produktion



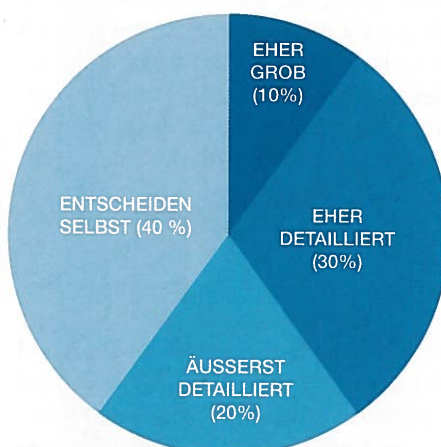
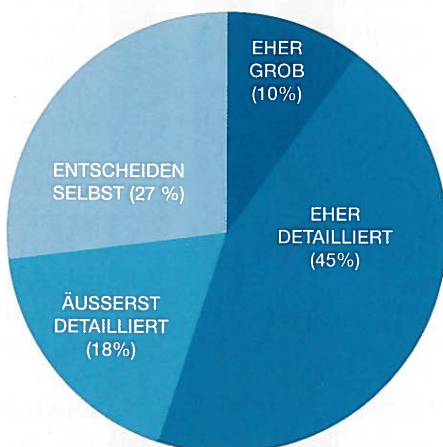
WIR BRIEFEN SEHR DETAILGENAU.

HANS JÖRG ULREICH
GF, ULREICH BAUTRÄGER

Genaueres Briefing

Wie detailliert briefen Sie Ihre Dienstleister im Bezug auf den Baustoff?

Links: Premium, rechts: Standard



noch bei der Verarbeitung freigesetzt werden, Abdichtungen, Sanitär- und Elektroinstallationen dürften nur aus halogenfreien Materialien hergestellt werden. „Ganz grundsätzlich ist es so, dass wir in jedem Bereich das neueste und ökologischste Material verwenden wollen“, erklärt auch Ulreich.

Für einen Baustoffhersteller sind laut Franz Kolnerberger, Geschäftsführer von Wienerberger Ziegelindustrie, sowohl Bauträger und Investoren als auch der ausführende Architekt die wichtigsten Ansprechpartner. „Für den Investor sind Faktoren wie Bau- und Flächeneffizienz und Kosten/Nutzen-Rechnung ausschlaggebend, aber auch Themen wie Nachhaltigkeit, Wohngesundheits und Raumluft werden für die Vermarktung von Objekten immer wichtiger“, so Kolnerberger. ■