Fallstricke beim Bauen und Sanieren

Mitgliederumfrage des HEV Schweiz

Quellenangabe: HEV Schweiz / echolot (2011)

Arbeitsgemeinschaft
Forschungsstelle für Consumer Insight (FCI-HSG)
Echolot

Bionstrasse 5
CH-9015 St. Gallen

2011 © echolot

Auswertbare Interviews

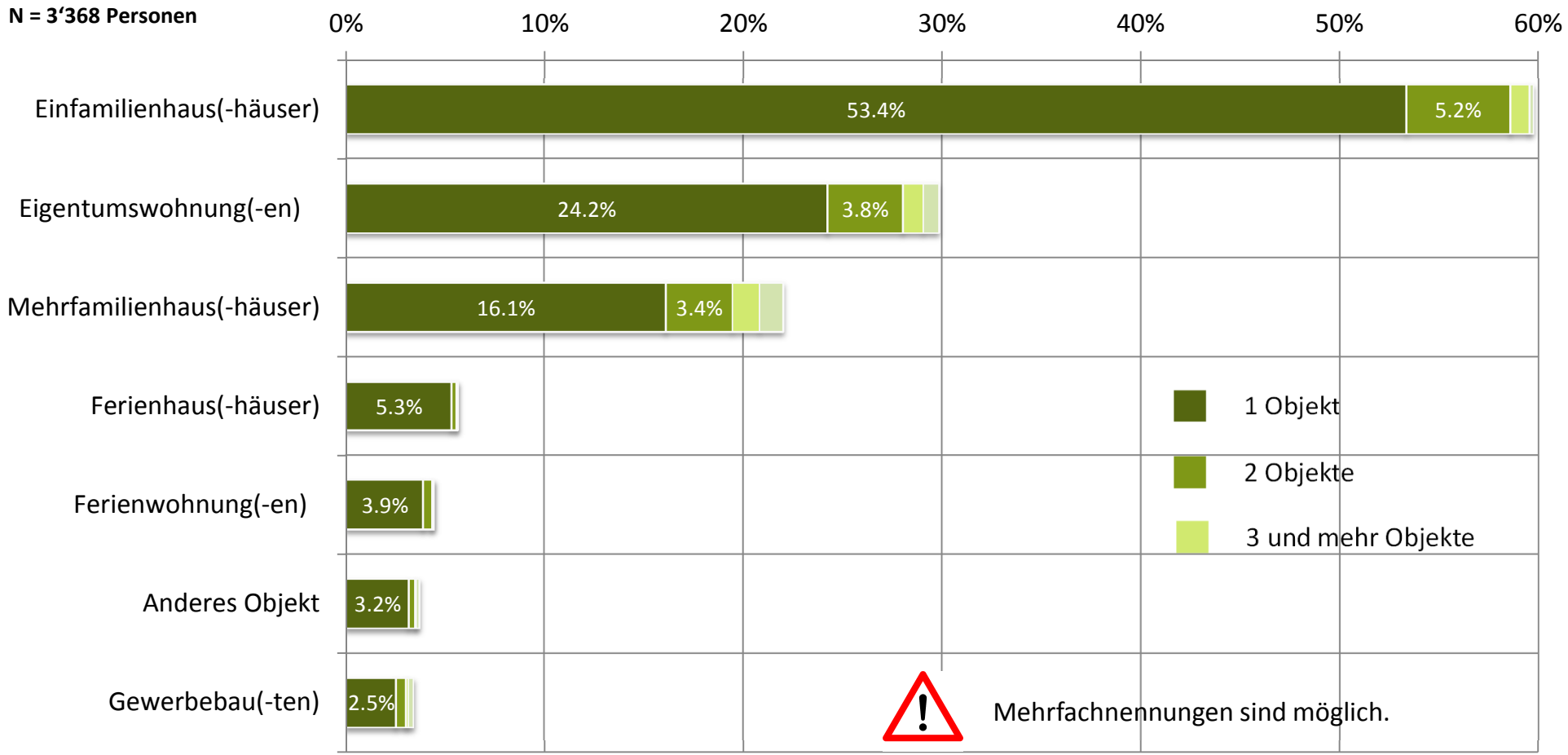
Über 85% der interviewten HEV - Mitglieder haben im Zeitraum zwischen 2000 und 2010 ein Projekt mit einem Mindestvolumen von CHF 20‘000 realisiert.

Aggregate	Beschreibung	Interviews (N)	Interviews (%)
Nettorücklauf	Anzahl vollständig abgeschlossener Interviews	3‘368	100%
Wohneigentümer	Anzahl Interviews von Personen. die sich als Wohneigentümer deklarieren	3‘274	97.2%
Wohneigentümer mit relevanten Projekten*)	Anzahl Interviews von Wohneigentümern. die im Zeitraum (2000-2010) ein relevantes Projekt realisiert haben	2‘877	85.4%
Auswertbare Fragebogen		**2‘877**	**85.4%**

*) Als relevantes Projekt gilt im Rahmen der Befragung ein Projekt mit einem Investitionsvolumen von CHF 20‘000 und mehr.

Eigentumsstruktur der Befragten

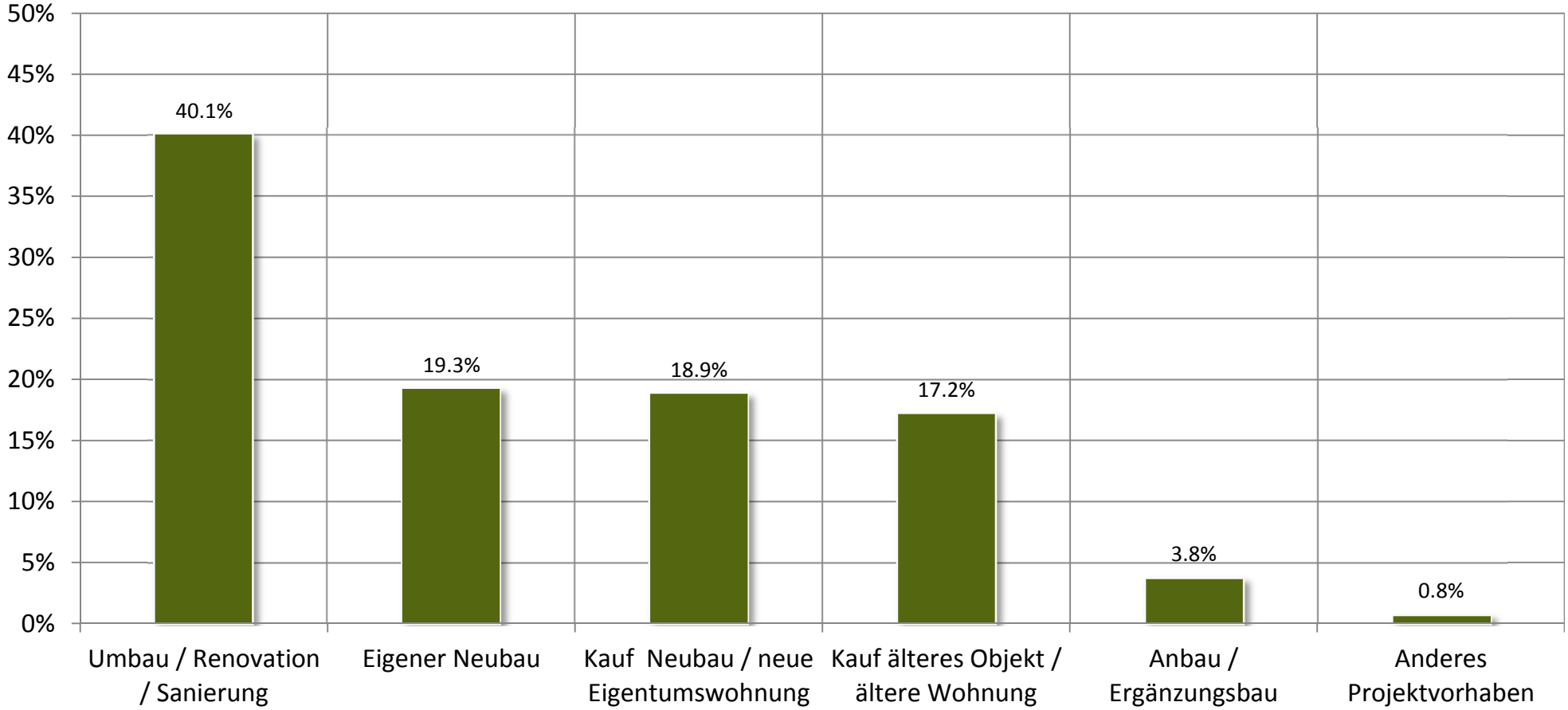
Das Einfamilienhaus ist die mit Abstand am häufigsten genannte Eigentumsform. Die Mehrheit der Befragten besitzt *ein* Einfamilienhaus, das in der Regel selbst genutzt wird.



Schlüsselprojekt für die Befragten

Als „wichtigstes“ Projekt der vergangenen 10 Jahre nannten rund 40% der Befragten ein „Umbau-, Renovations- oder Sanierungsprojekt“. Als nächstwichtigste Schlüsselprojekte wurden „Neubauten“ und der „Kauf Neubau / neue Wohnung“ genannt.

N=2‘877 Personen



Konstellationen Schlüsselprojekte

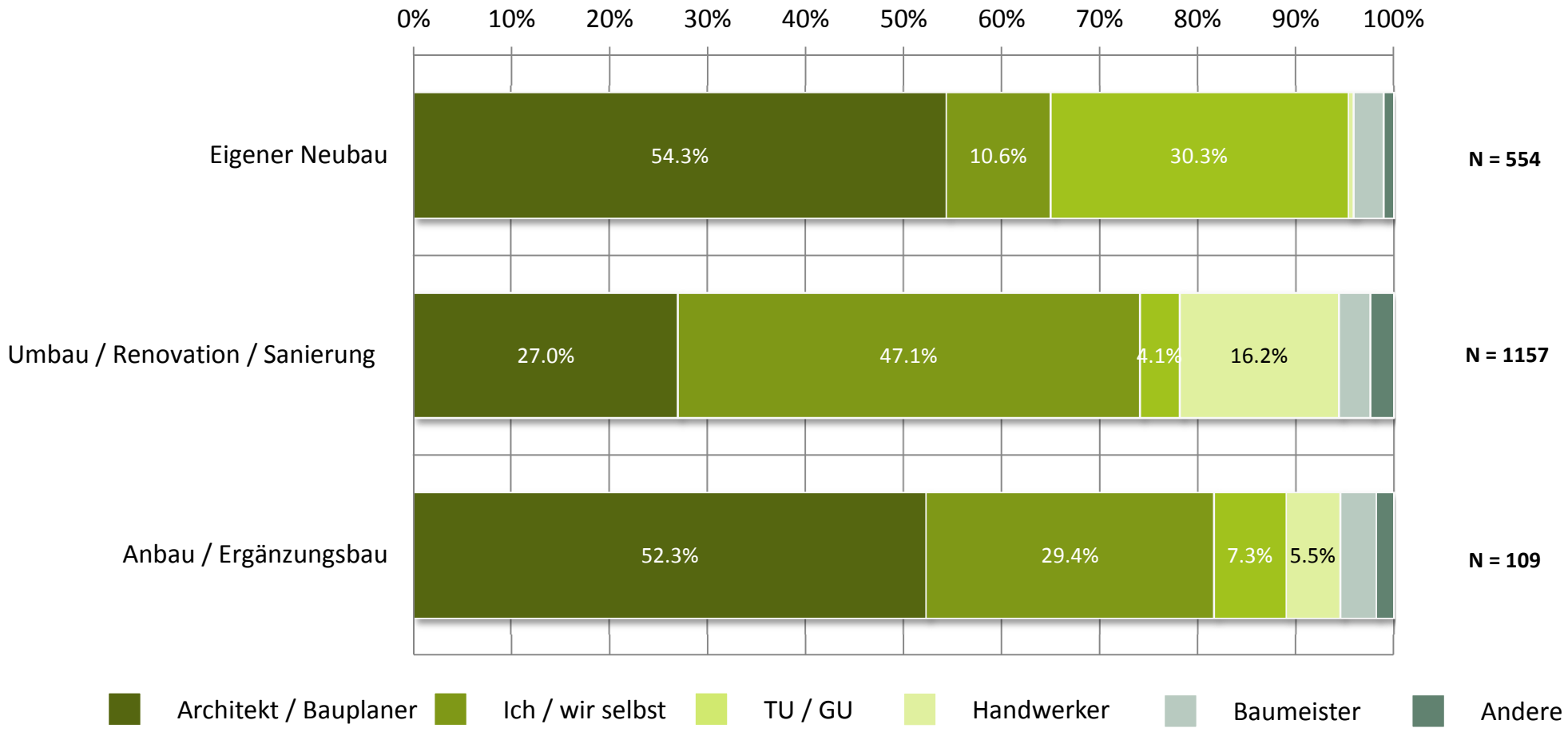
83.6% der genannten Schlüsselprojekte entfallen auf eine der folgenden 10 Konstellationen. Am häufigsten genannt wurde der Kauf einer schlüsselfertigen Immobilie oder Wohnung mit einem Investitionsvolumen von 0.5 bis 1.0 Mio. CHF.

N = 2‘877 Personen

Rang	Projektart	Projektvolumen	Anzahl (N)	Häufigkeit (%)
1	Kauf Neubau / neue Eigentumswohnung	0.5 - 1 Mio. CHF	385	13.4%
2	Eigener Neubau	0.5 - 1 Mio. CHF	310	10.8%
3	Umbau / Renovation / Sanierung	50'000 - 100'000 CHF	287	10.0%
4	Umbau / Renovation / Sanierung	20‘000 - 50'000 CHF	267	9.3%
5	Kauf älteres Objekt / ältere Wohnung	0.5 - 1 Mio. CHF	237	8.2%
6	Umbau / Renovation / Sanierung	100'000 - 200'000 CHF	234	8.1%
7	Umbau / Renovation / Sanierung	200'000 - 500'000 CHF	223	7.8%
8	Eigener Neubau	> 1 Mio. CHF	213	7.4%
9	Kauf älteres Objekt / ältere Wohnung	200'000 - 500'000 CHF	161	5.6%
10	Umbau / Renovation / Sanierung	0.5 - 1 Mio. CHF	88	3.1%
11-36	*Alle übrigen Konstellationen*		*472*	*16.4%*
Total			**2‘877**	**100.0%**

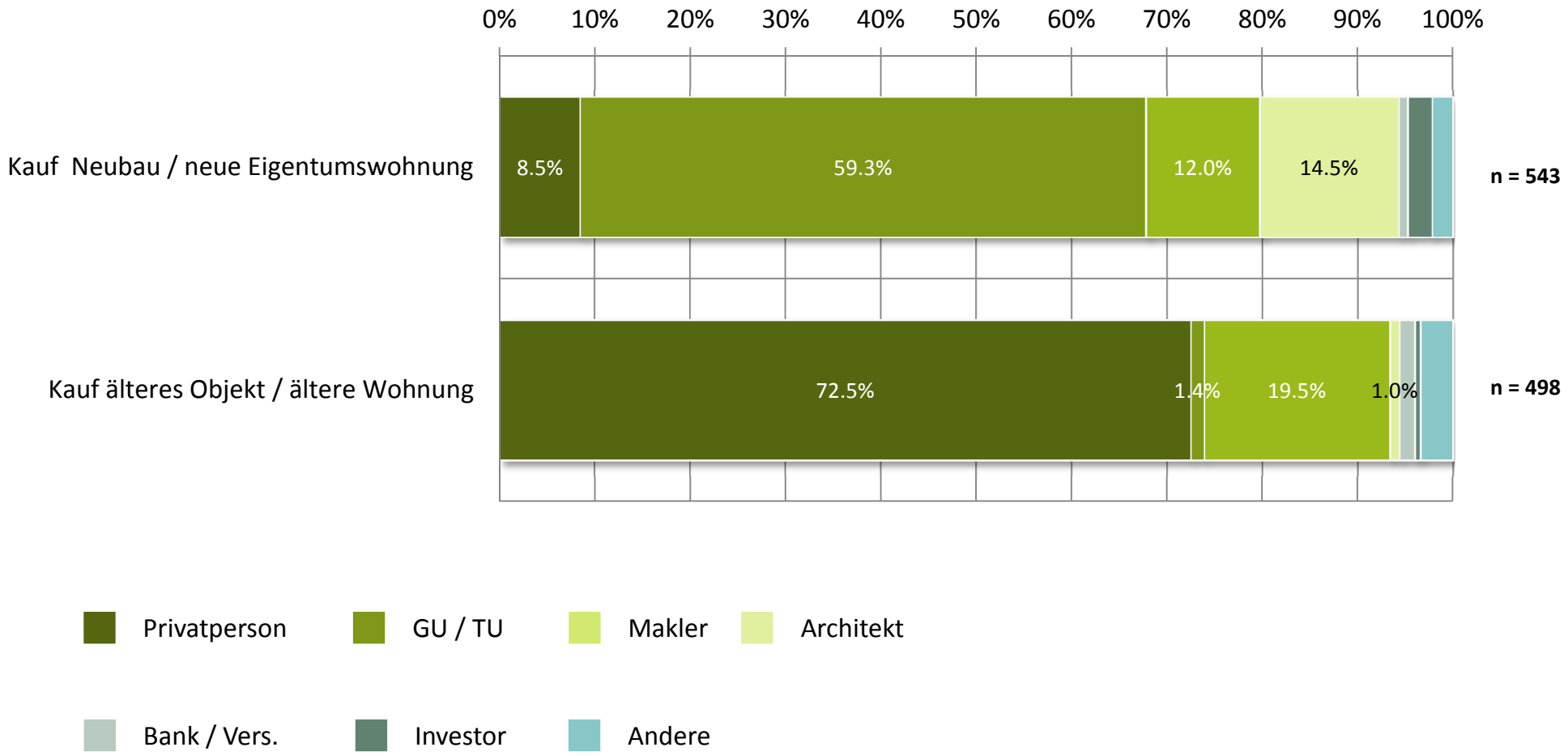
Bauleitung Schlüsselprojekt

Die Übernahme der Bauleitung hängt entscheidend von der Projektart und vom Investitionsvolumen ab. Bei den Bauprojekten liegt die Bauleitung in den meisten Fällen in den Händen von professionellen Planern. Bei den Umbauprojekten übernimmt der Eigentümer in fast 50% der Fälle die Bauleitung selbst.



Kaufpartner Schlüsselprojekt

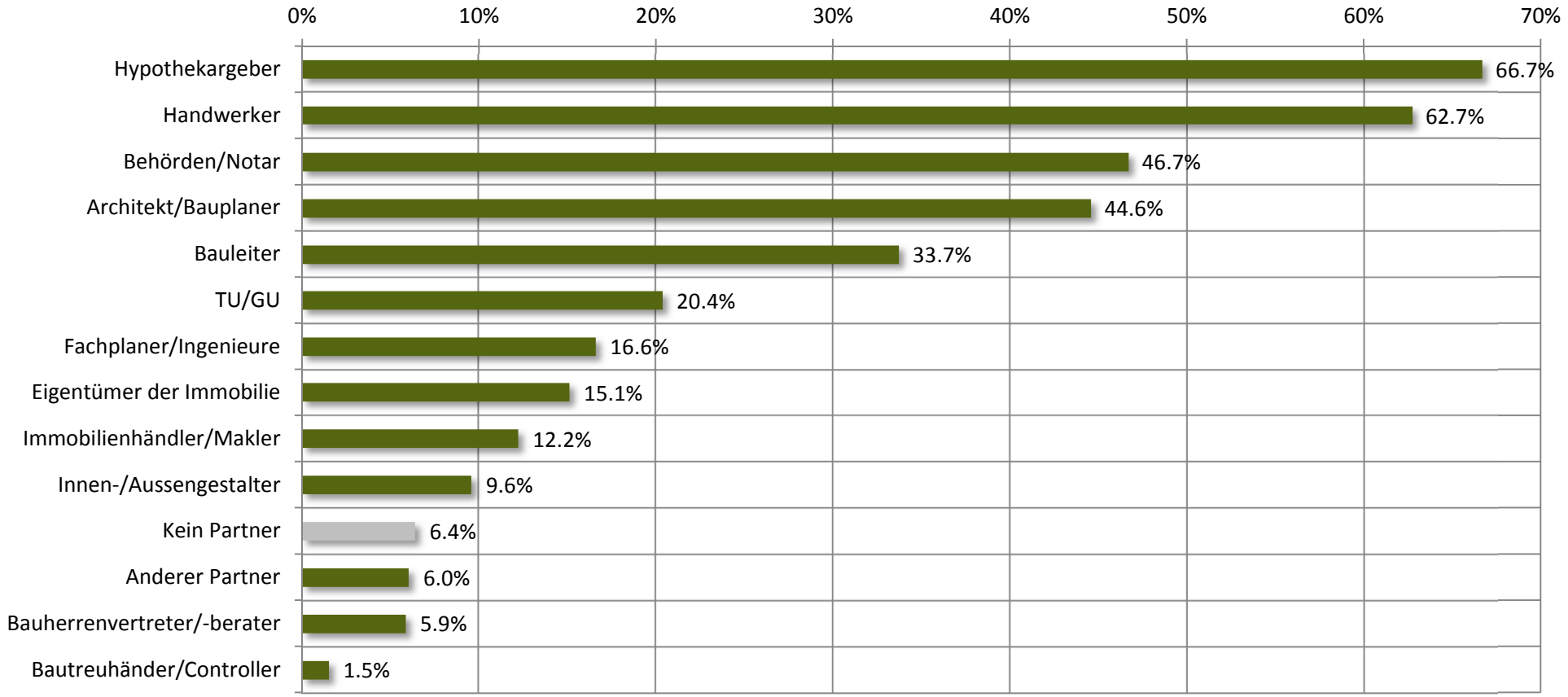
Beim Kauf von neuen Bauten wurde das Objekt in der Mehrheit der Fälle vom Ersteller oder über einen Makler erworben. Bei älteren Immobilien oder Wohnungen erfolgt der Verkauf in den meisten Fällen direkt durch den privaten Eigentümer oder über einen Makler.



Involvierte Partner

Die Befragten haben im Durchschnitt mit 3 bis 4 Kategorien von Partnern zusammengearbeitet. Die Anzahl der Partner hängt stark von der Projektart und vom Investitionsvolumen ab. 6.4% der Befragten haben bei ihrem Kauf- oder Bauprojekt keinen professionellen Partner beigezogen.

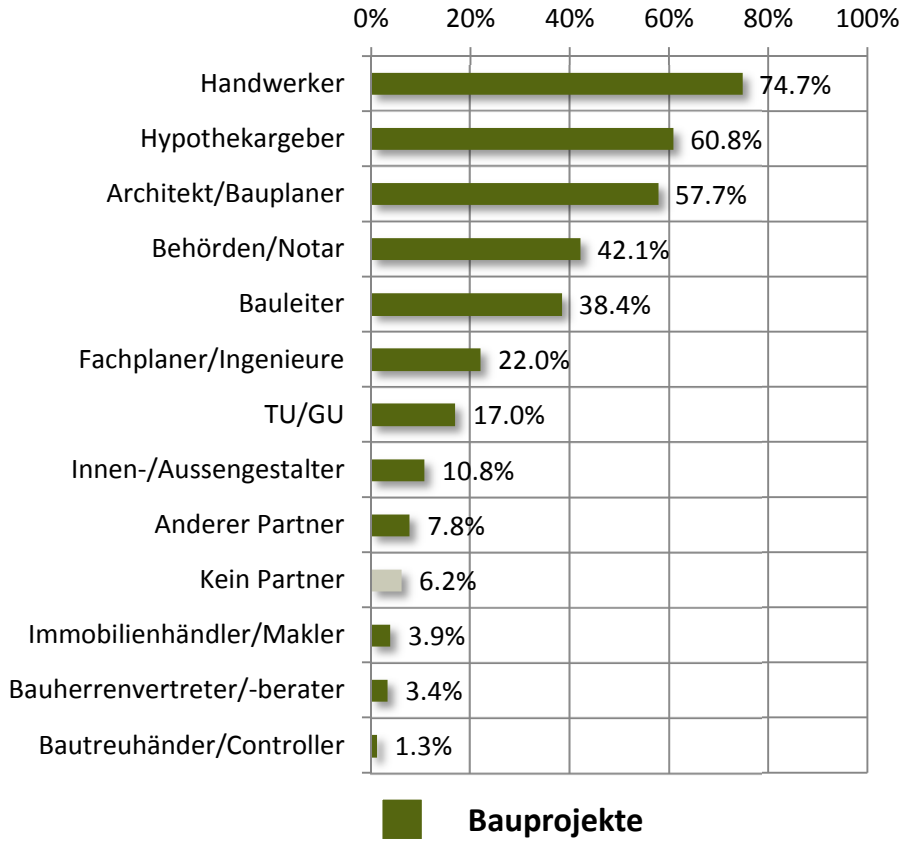
N = 2‘877 Projekte / 10‘015 Projektkontakte



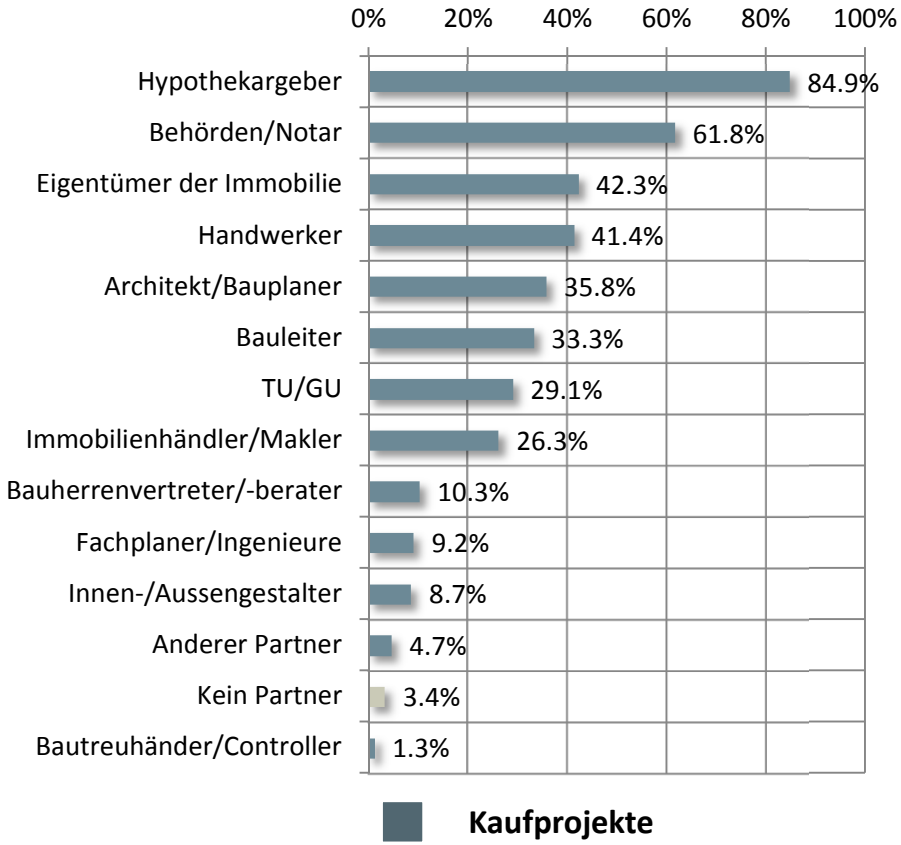
Involvierte Partner

Bei Bauprojekten ist der Handwerker der klar am häufigsten genannte Partner. Der „self-made“- Anteil liegt bei 6.2%. Bei Kaufprojekten ist der Hypothekargeber der am häufigsten genannte Partner. 3.4% der Mitglieder haben das Kaufprojekt ohne externen Partner realisiert.

N =1‘817 Personen / 5‘815 Projektkontakte



N =1‘038 Personen / 4‘114 Projektkontakte



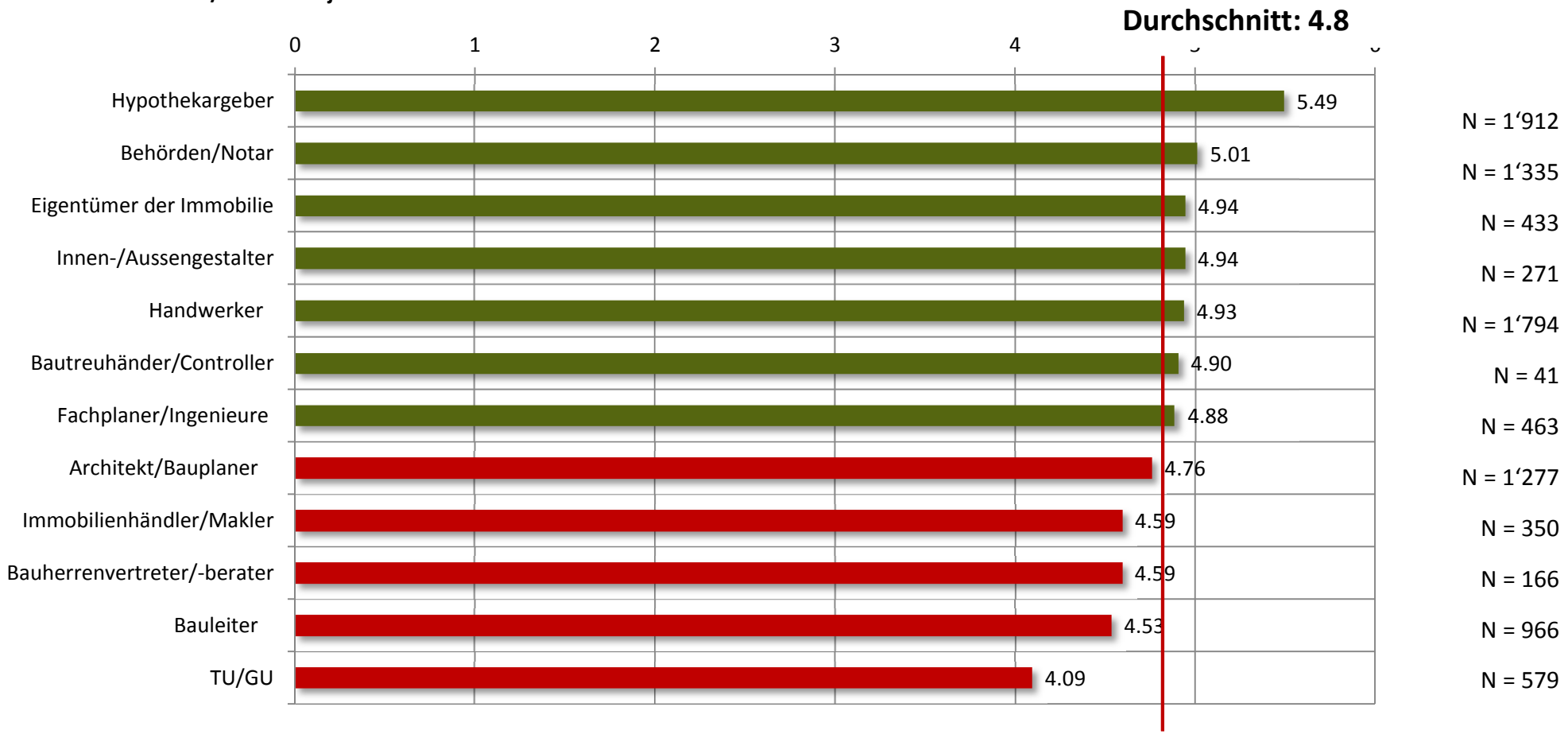
Benotung der Zusammenarbeit mit Partnern

F: Nachfolgend sehen Sie die Liste mit allen Partnern, mit denen Sie bei Ihrem letzten Bauprojekt bzw. Immobilienkauf zusammengearbeitet haben. Wenn Sie auf die Zusammenarbeit mit diesen Partnern zurückblicken - wie beurteilen Sie die Qualität der Zusammenarbeit?

Bitte vergeben Sie für jeden Partner eine Note von 1 (sehr schlecht) bis 6 (sehr gut).

Die Qualität der Zusammenarbeit mit dem jeweiligen Partner war...

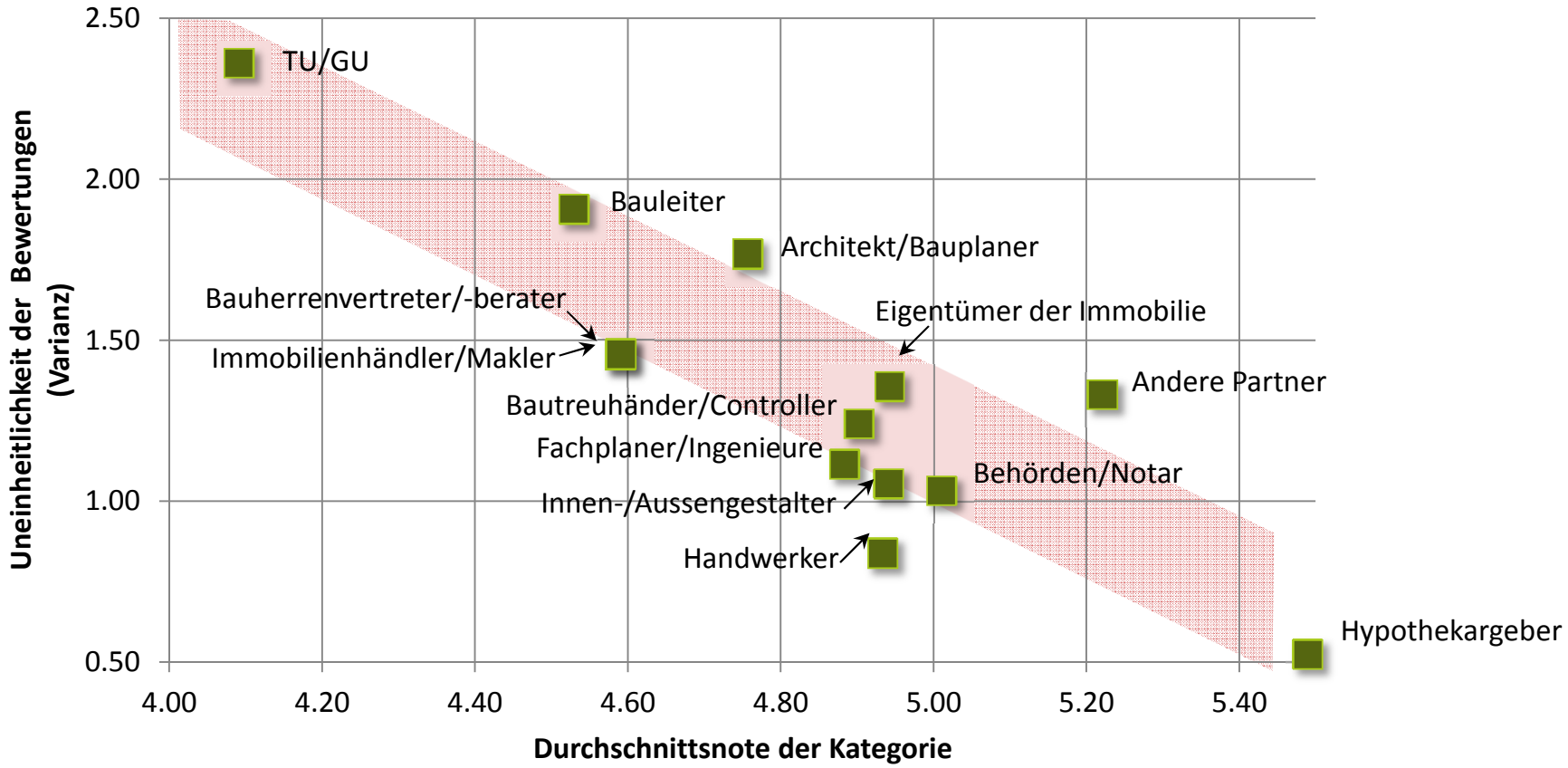
N = 2‘877 Investoren / 10‘015 Projektkontakte



Zufriedenheit mit den Projektpartnern

Innerhalb der Kategorien der Partner bestehen grosse Unterschiede. Diese sind gerade bei Partnern, die insgesamt tiefer bewertet wurden, besonders gross. Konsequenz: <u>Keine Pauschalurteile!</u>

N = 2‘877 Projekte / 10‘015 Projektkontakte



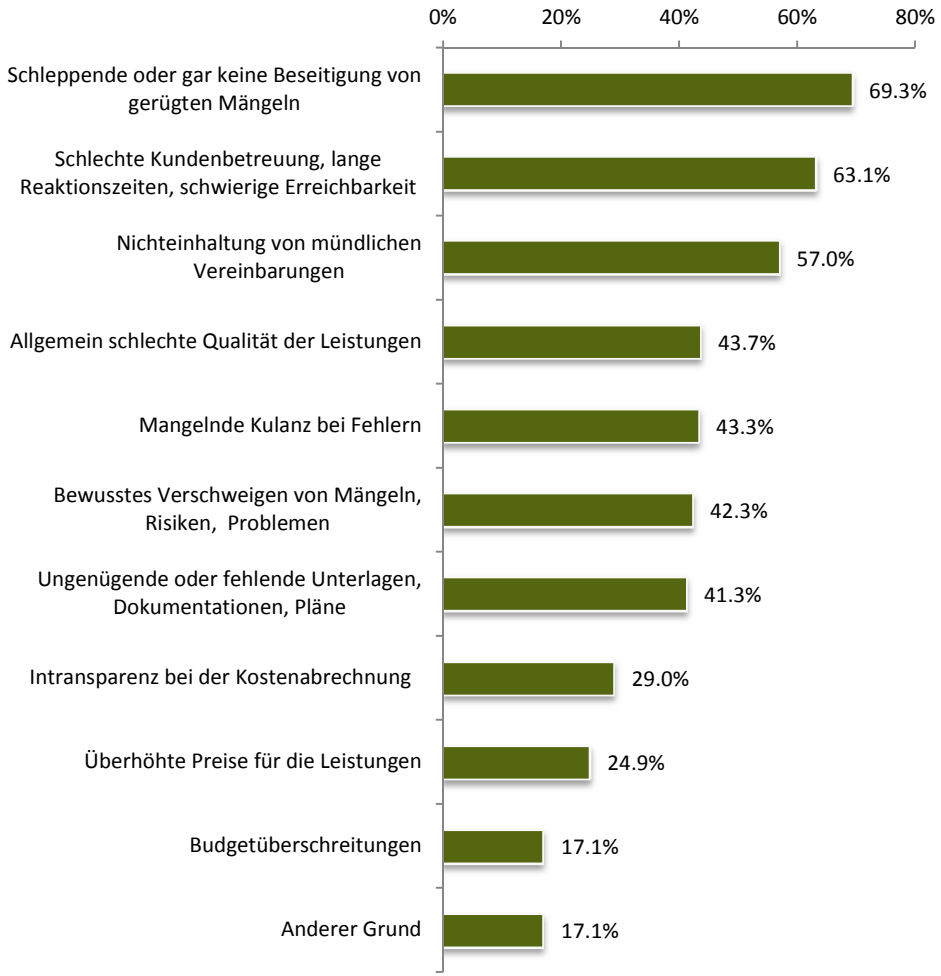
Zusammenarbeit mit TU / GU

Falls TU/GU einer der Partner und falls Note 1-4

F: Welches waren die konkreten Gründe für Ihre Unzufriedenheit mit dem folgenden Partner:
Totalunternehmer (TU) / Generalunternehmer (GU)

Wählen Sie jene Antworten aus, die Ihre negativen Erfahrungen am besten umschreiben. Ergänzen Sie nur, wenn keiner der vorgegebenen Gründe passt.

Gründe für eine maximal genügende Bewertung (N = 293)



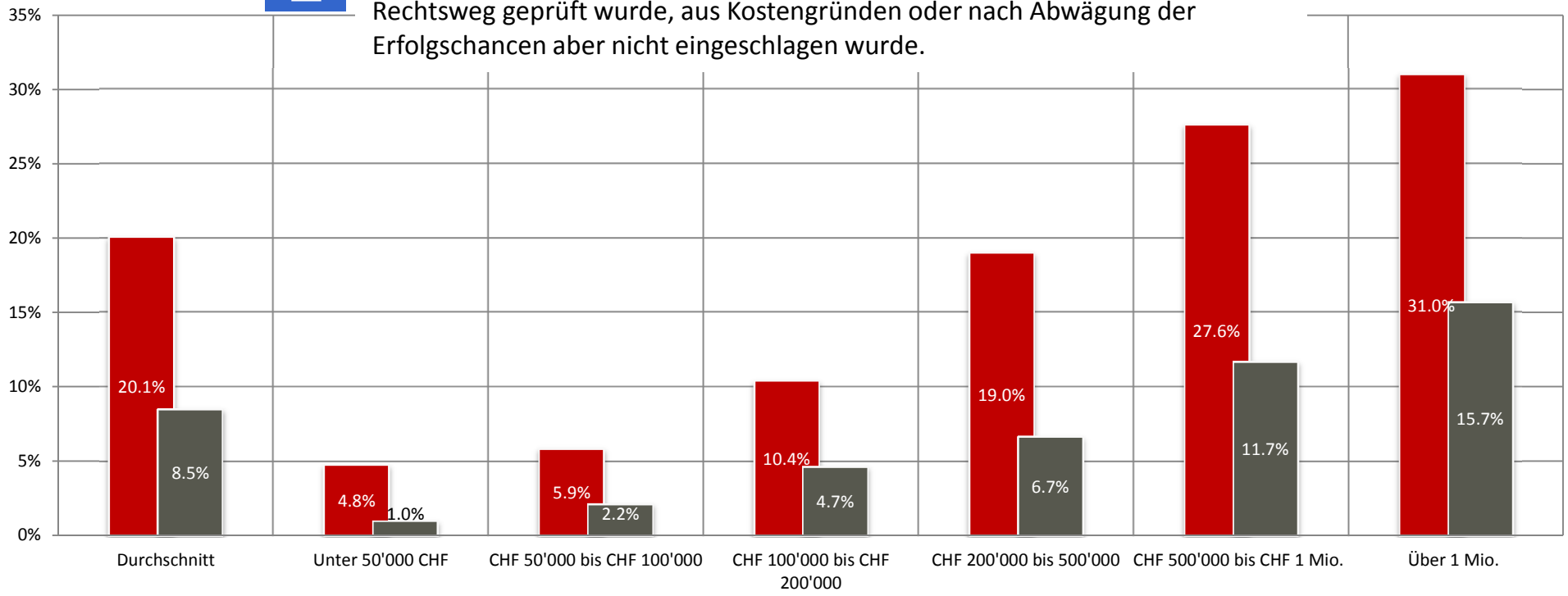
2011 © echolot

Projektrisiken nach Projekten

In jedem fünften Projekt treten mit mindestens einem der Partner grössere Probleme auf. 20.1% der Investoren denken über weiterführende Schritte nach oder planen bzw. beschreiten den Rechtsweg. Der grössere Teil (11.6%) verzichtet aus Kostengründen oder nach Abwägung der Erfolgschancen auf weitere Schritte.

N = 2‘877 Personen

Probleme sind gegeben, wenn mit mindestens einem Partner 1) der Rechtsweg beschritten wurde, 2) der Einsatz rechtlicher Mittel geplant ist oder 3) der Rechtsweg geprüft wurde, aus Kostengründen oder nach Abwägung der Erfolgschancen aber nicht eingeschlagen wurde.



Rechtsweg evaluiert, geplant oder eingeschlagen

Rechtsweg geplant oder eingeschlagen.

Projektrisiken nach Partnern

Die Wahrscheinlichkeit unterschiedlicher Projektverläufe nach Partnern.

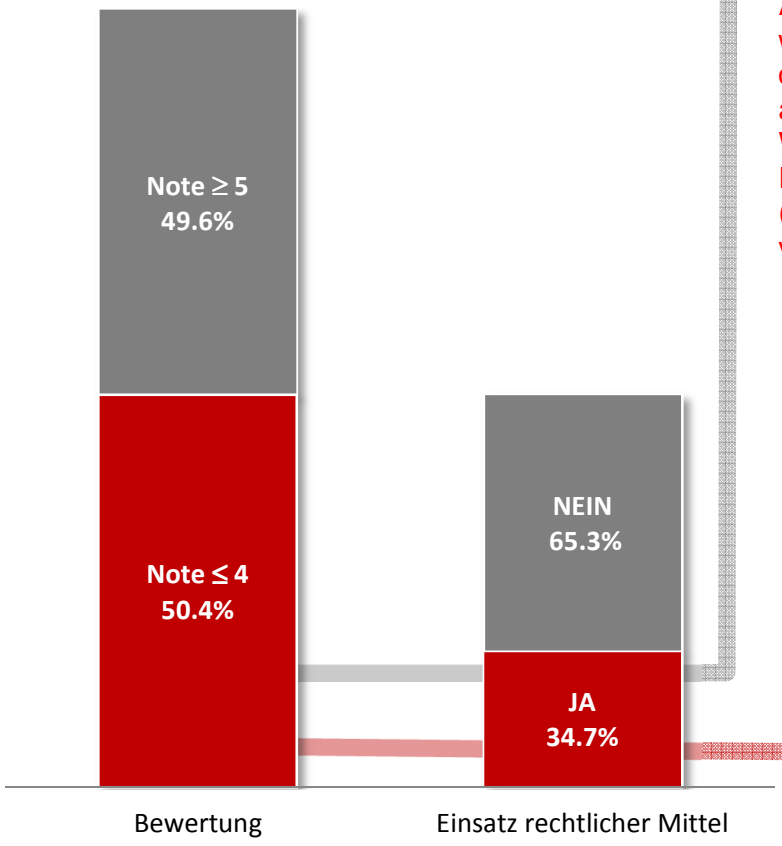
N = 2‘877 Personen / 9‘762 Projektkontakte

Partner	Zufriedenheit mit dem Partner	Marginale oder bilateral lösbare Probleme	Probleme, aber Verzicht auf Rechtsweg	Probleme. Einschlagen des Rechtsweg	Total
Hypothekargeber	92.6%	6.1%	1.1%	0.2%	100%
Architekt / Bauplaner	69.4%	14.8%	7.7%	8.1%	100%
Eigentümer / Eigentümerin	74.4%	14.5%	7.0%	4.1%	100%
Handwerker	77.0%	14.5%	5.0%	3.5%	100%
Fachplaner / Ingenieure	77.5%	16.0%	4.4%	2.2%	100%
TU / GU	49.6%	18.8%	14.1%	17.5%	100%
Bauleiter	61.3%	23.2%	10.0%	5.5%	100%
Bauherrenvertreter/-berater	60.8%	21.1%	12.7%	5.4%	100%
Bautreuhänder/-controller	70.7%	25.0%	1.9%	2.4%	100%
Innen- und Aussengestalter	77.1%	17.2%	4.6%	1.1%	100%
Immobilienhändler / Makler	65.1%	24.1%	7.4%	3.4%	100%
Behörden / Notar	79.6%	12.5%	6.5%	1.4%	100%
Andere Partner	83.7%	7.8%	5.5%	2,9%	100%
Alle Partner	**75.4%**	**14.3%**	**6.2%**	**4.1%**	**100%**

Projektverlauf mit TU / GU

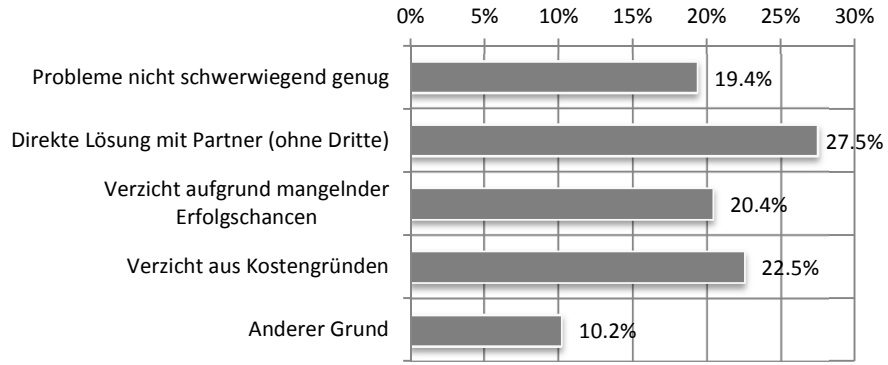
F: Haben Sie zur Lösung des erwähnten Problems auf eines oder mehrere der unten angegebenen Verfahren zurückgreifen müssen?

N = 579 Bewertungen

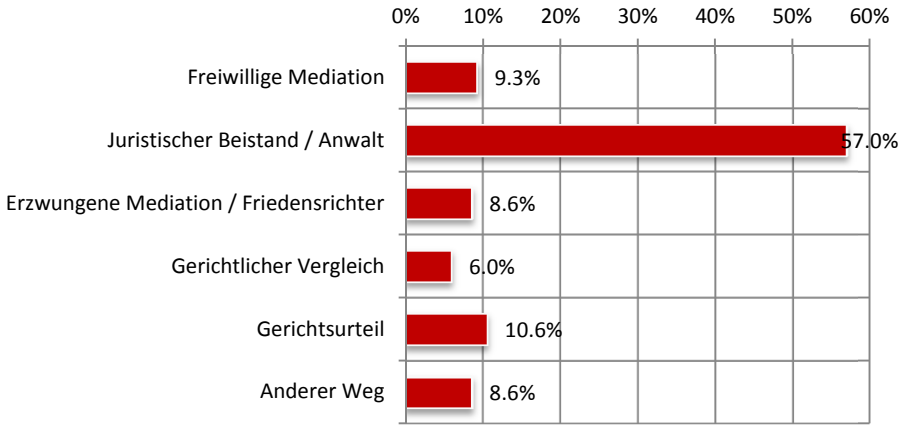


A: Nein, ich / wir konnten die Probleme auf direktem Wege mit dem Partner lösen (ohne Beizug von Dritten).

Rechtliche Mittel: NEIN (N = 284)

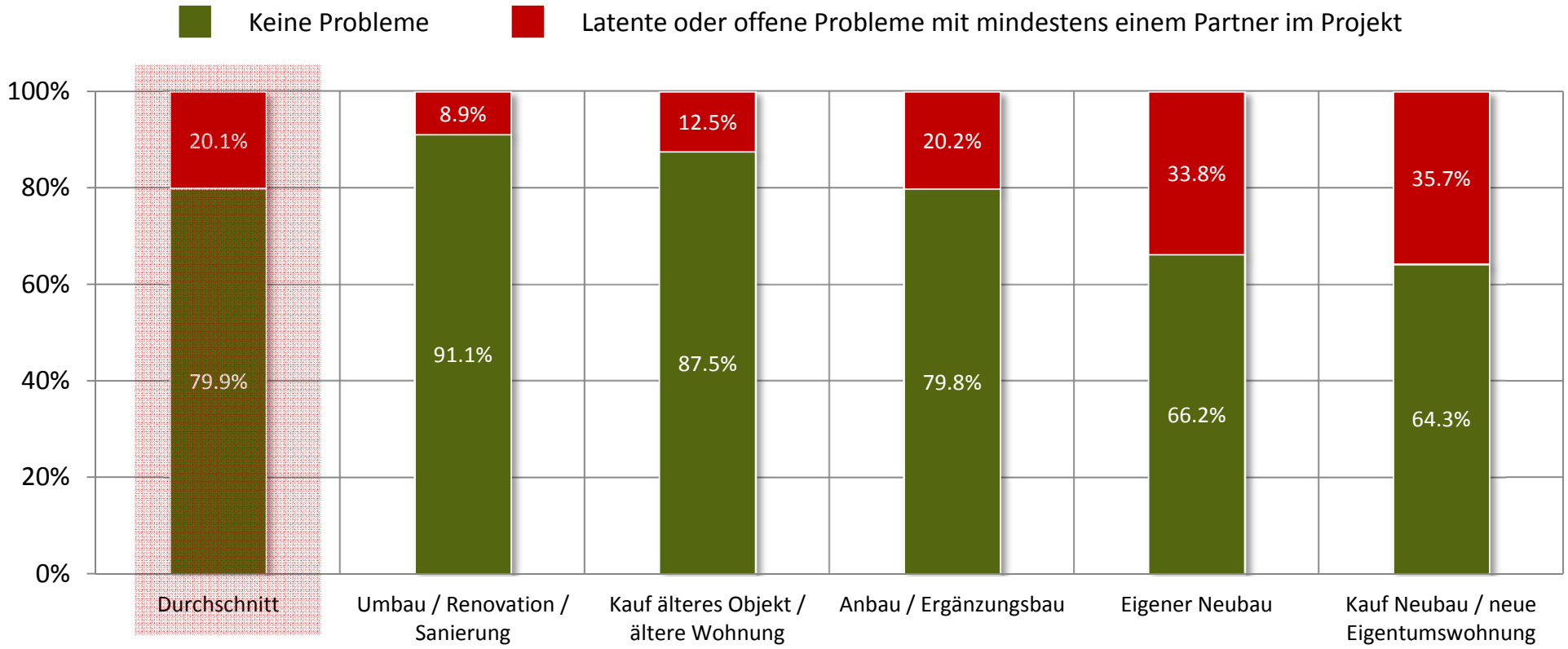


Rechtshilfe und Rechtsmittel: JA (N = 151)



Problemrisiko nach Investitionsarten

Das Problemrisiko ist beim „Umbau / Renovation / Sanierung“ am geringsten, beim „Kauf Neubau / neue Eigentumswohnung“ am grössten.



Probleme sind gegeben, wenn mit mindestens einem Partner 1) der Rechtsweg beschritten wurde, 2) der Einsatz rechtlicher Mittel geplant ist oder 3) der Rechtsweg geprüft wurde; aus Kostengründen oder nach Abwägung der Erfolgschancen aber nicht eingeschlagen wurde.