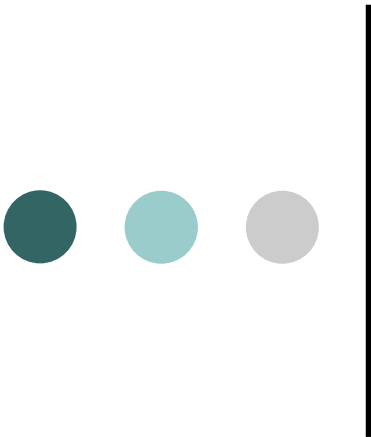




Die Sichtweise der Bauunternehmungen

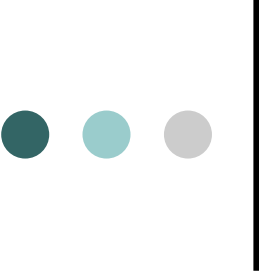
Didier Favre

Diplomierter Unternehmer

Direktor der Bauunternehmung BELLONI SA

Präsident des SBV/SG

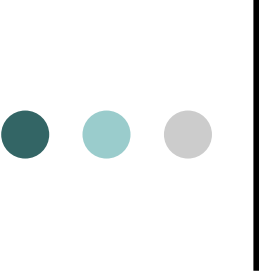




Grenchner Wohntage

Fachtagung vom 8. November 2007

- A. Situationsanalyse**
- B. Sichtweise des Bauunternehmers
(vom belanglosen Faktor zum
entscheidenden Faktor)**
- C. Schlussfolgerungen**



A. Situationsanalyse (statistisch)

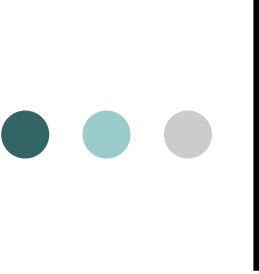
Kosten für den Bau von Wohnungen

1. Situation in Europa : die Schweiz = eine Hochpreisinsel
Index für das Preisniveau 
2. Index im Vergleich zum europäischen Mittelwert von 100 :
 - 155 : Schweiz
 - 111 : Frankreich
 - 57 : Türkei*Index für das Preisniveau* 
3. Kostenverteilung für neu erstellte Gebäude :

Rohbau = ungefähr 1/3 der Kosten (ohne Bauland)

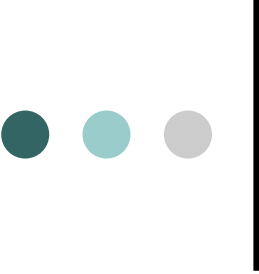
Kostenverteilung





B. Sichtweise des Bauunternehmers (vom belanglosen Faktor zum entscheidenden Faktor)

- 1. Nicht entscheidende Elemente! (nicht weiter zu verfolgende Fährten)**
- 2. Tatsächlich hohe Kostenelemente in der Schweiz, welche aber so grosse Abweichungen zu den anderen Ländern nicht erklären**
- 3. Ausschlaggebende Faktoren für die hohen Rohbaupreise**



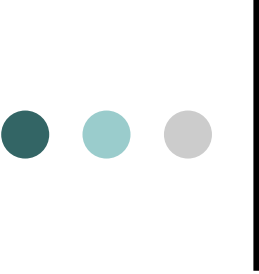
1. Nicht entscheidende Elemente! (nicht weiter zu verfolgende Fährten)

o **Fehlender Wettbewerb = FALSCH**

Beweis : *Artikel PME magazine, François Schaller* 
Artikel UBS Konjunkturanalyse 4. Quartal 2007,
Claudio Saputelli 

o **Preis der wichtigsten Materialien = in der ganzen EU ähnlich**

Beweis : Stahl für Armaturen
La Tribune de la Sidérurgie 
Zement
...
Backsteine
...
PVC
...



2. Tatsächlich hohe Kostenelemente in der Schweiz, welche aber so grosse Abweichungen zu den anderen Ländern nicht erklären

Normen

Beton

- Qualität (SIA EN206)
- Toleranz

Bau

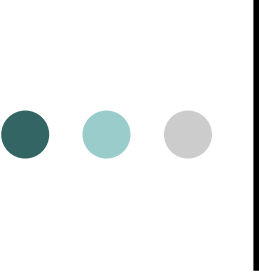
- Technik
- Lärmdämmung

Gebühren, zwingende Vorschriften :

- LSVA
- Direktiven Luftreinhaltung auf Baustellen
- Abwasserreinigung
- Abfallbehandlung
- Kehrrechtgebühren
- ASA

Lohnkosten :

- Betriebspersonal
MSIP 
(40% von 30% = 12%)



3. Ausschlaggebende Faktoren für die hohen Rohbaupreise

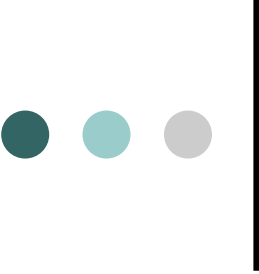
- Beziehungen Bauherrschaft – Auftragnehmer – Unternehmer, im Schweizer System, ungünstig für Einsparungen

Organigramm 

- Fehlende Rationalisierung der Arbeiten und industrielle Fertigung :
 - jedes Werk ist ein Prototyp
 - industrielles Vorgehen und Vorfertigung sind zu selten

Artikel PME magazine, "L'impossible standardisation" 

Einfamilienhaus aus dem Katalog 



C. Schlussfolgerungen

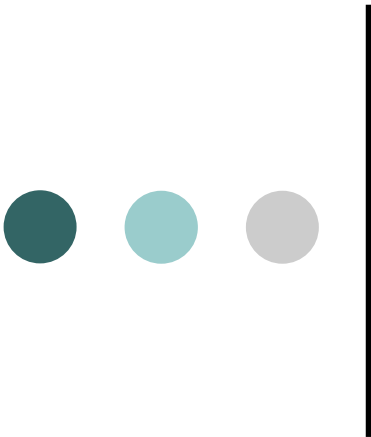
Auf die Frage : Müssen wir mehr bezahlen aufgrund mangelnder Konkurrenz, zu vielen Vorschriften oder einfach weil wir zu anspruchsvoll sind?

ist die Antwort : Wir sind zu anspruchsvoll, dies ist eine Wahl zugunsten der Lebensqualität

- ✓ Bau von Prototypen
- ✓ Erstellung von Bauten mit einer Lebensdauer von ungefähr 80 Jahren, für Wohnungen die nur innerhalb einer Generation auf Interesse stossen
- ✓ zu massive Bauten, übertriebene Qualität
oder einfach :

C. Schlussfolgerungen





Danke für Ihre
Aufmerksamkeit!