
Erfahrungen mit GU-Vergaben

Erfahrungen mit GU-Vergaben

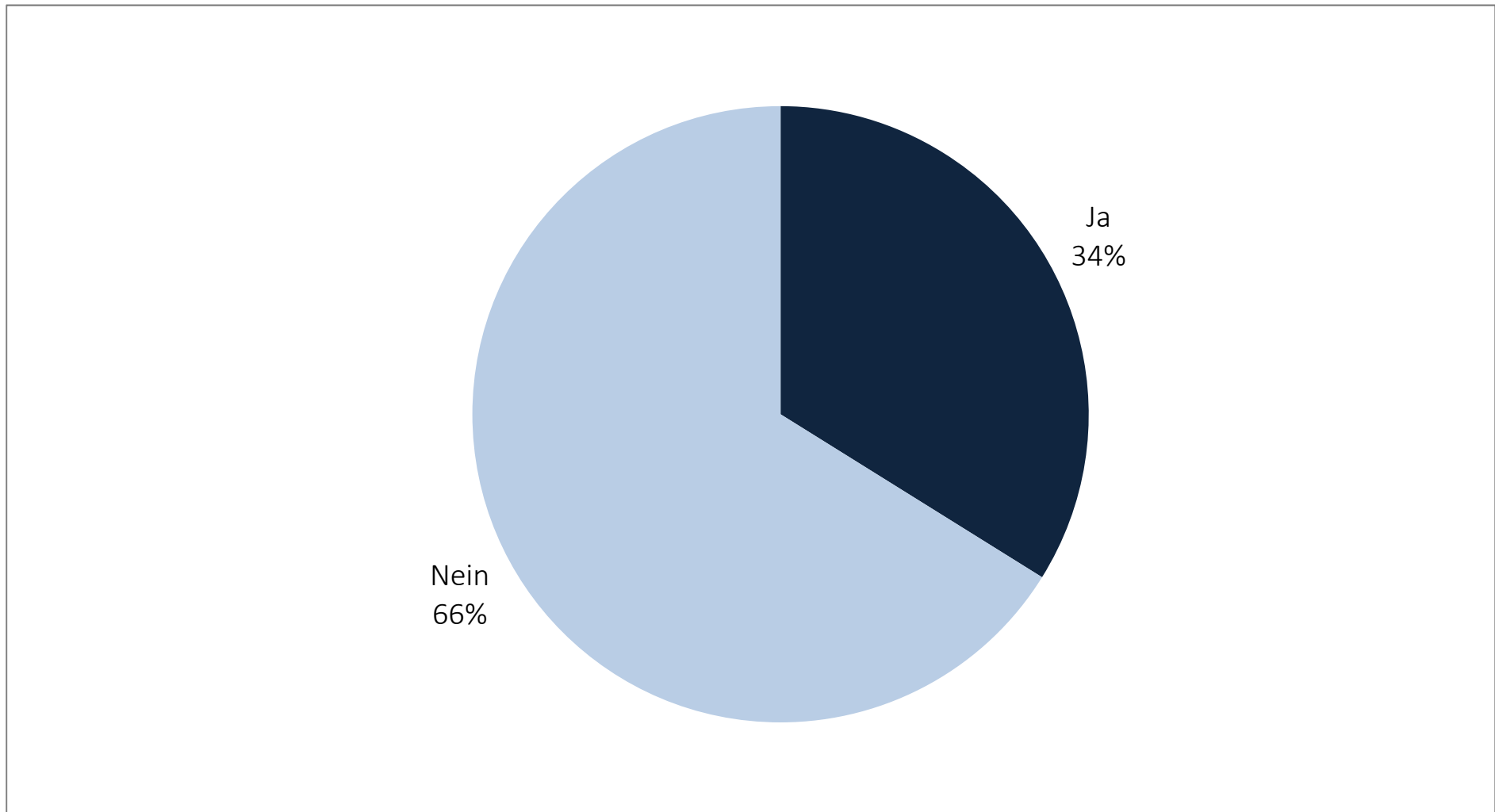
Erfahrung mit GU-Vergaben

34% der Büroinhaber* haben mit ihrem Büro im vergangenen Jahr an Projekten gearbeitet, die später mit einem Generalunternehmer umgesetzt wurden (GU-Vergaben).

Dies ist signifikant häufiger in mittelgroßen und großen Büros der Fall gewesen: 23% der Ein-Personen-Büros und 28% der Inhaber von kleinen Büros (2 bis 4 tätige Personen), aber 41% der Inhaber aus Büros mit 5 bis 9 Beschäftigten und 57% der Inhaber aus Büros mit 10 und mehr Beschäftigten geben an, ihr Büro habe im vergangenen Jahr an entsprechenden Projekten gearbeitet.

* Basis: Befragte, deren Büros in nennenswertem Umfang im Bereich Architektur (Hochbau) tätig sind (N = 4.213)

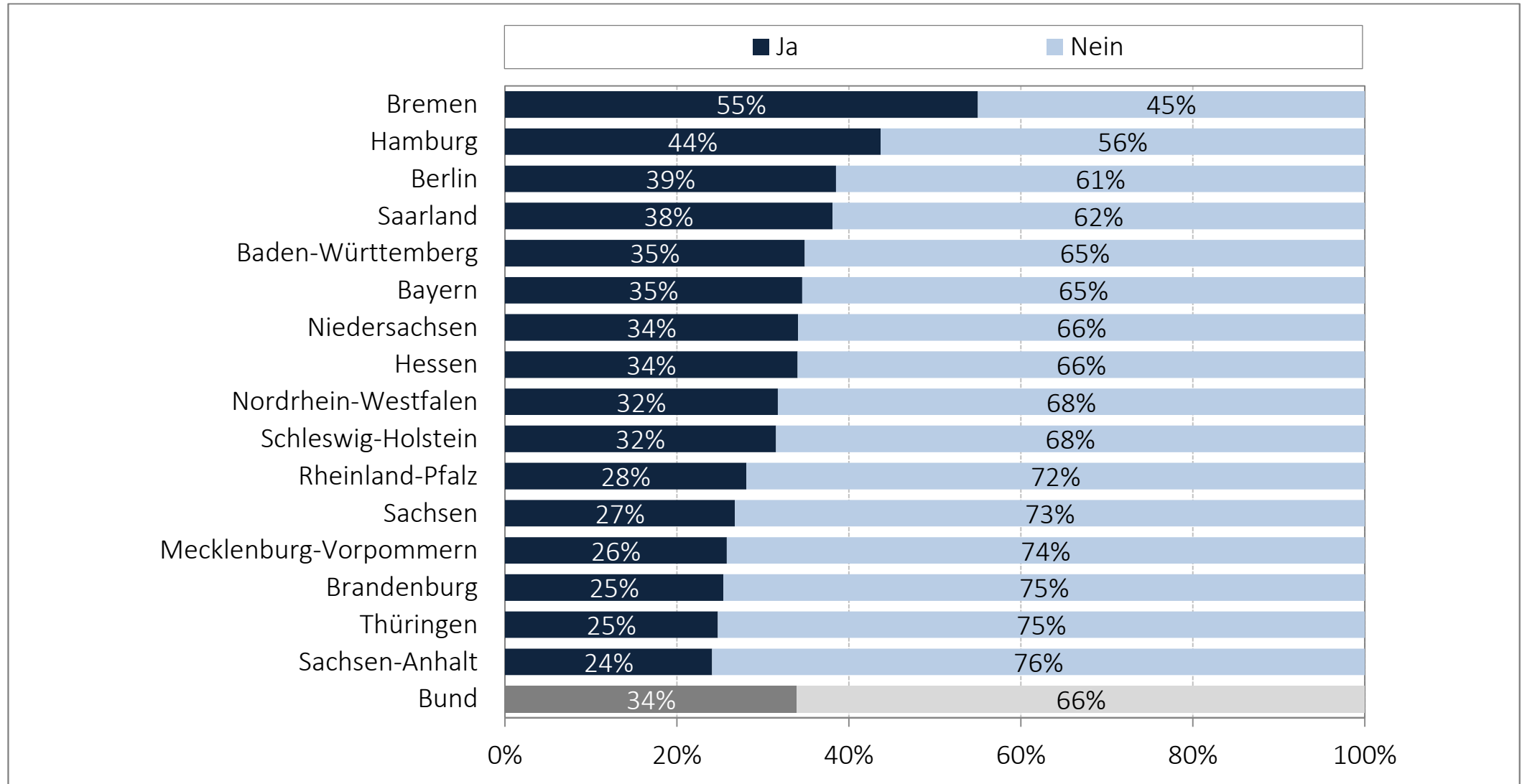
Hat Ihr Büro im vergangenen Jahr an Projekten gearbeitet, die später mit einem Generalunternehmer umgesetzt wurden (GU-Vergaben)?



Basis: Befragte, deren Büros in nennenswertem Umfang im Bereich Architektur (Hochbau) tätig sind (N = 4.213)

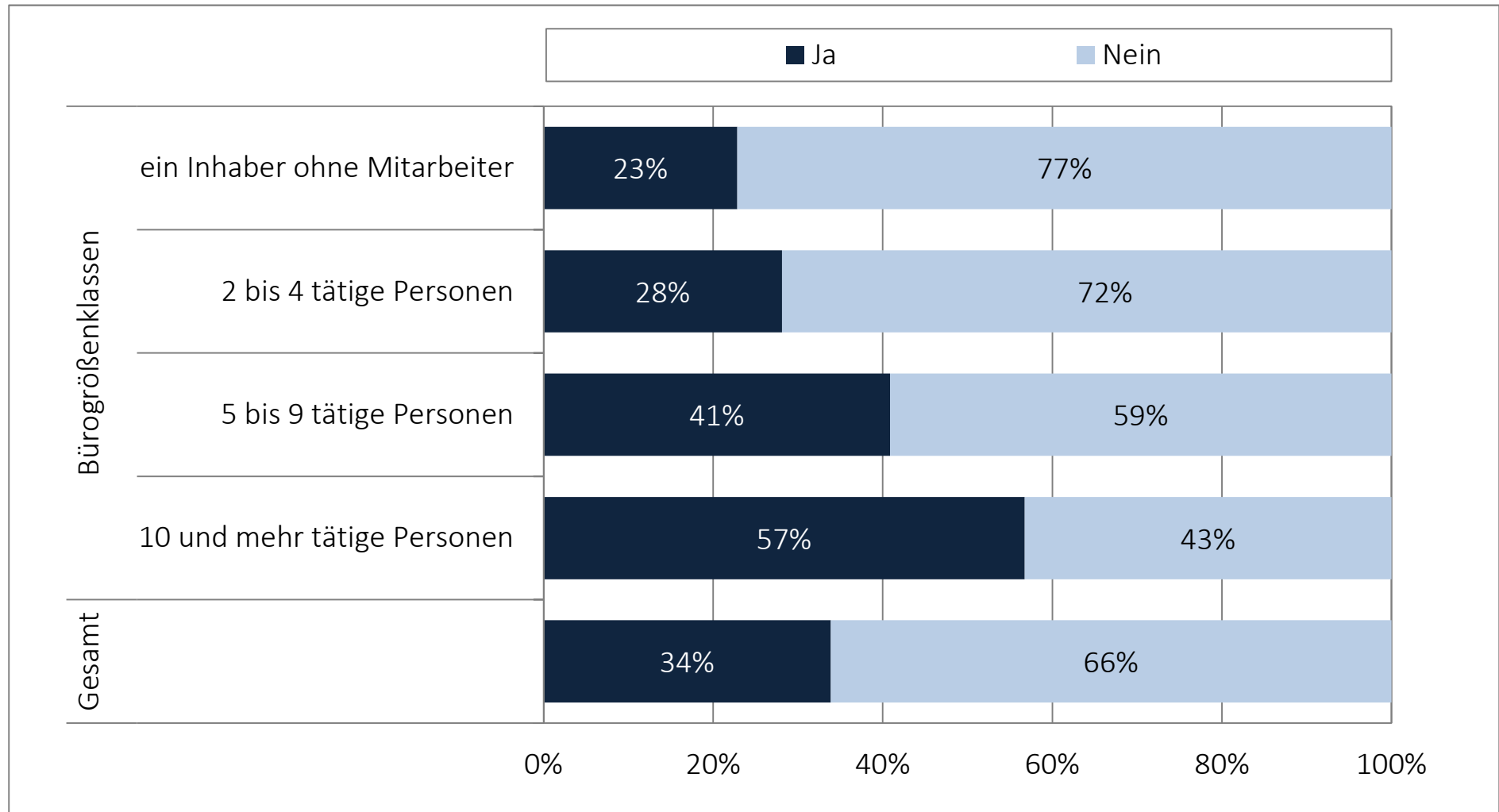
Hat Ihr Büro im vergangenen Jahr an Projekten gearbeitet, die später mit einem Generalunternehmer umgesetzt wurden (GU-Vergaben)?

- nach Bundesland -



Hat Ihr Büro im vergangenen Jahr an Projekten gearbeitet, die später mit einem Generalunternehmer umgesetzt wurden (GU-Vergaben)?

- nach Bürogrößenklassen -



Basis: Befragte, deren Büros in nennenswertem Umfang im Bereich Architektur (Hochbau) tätig sind (N = 4.213) / sig. Zusammenhang ($p < 0.05$)

Erfahrungen mit GU-Vergaben

Umsatzanteil der Projekte mit GU-Vergaben

Die Büros, die im vergangenen Jahr Projekte mit GU-Vergabe bearbeitet haben, erzielten im Schnitt 31% ihres Gesamtumsatzes mit diesen Projekten.

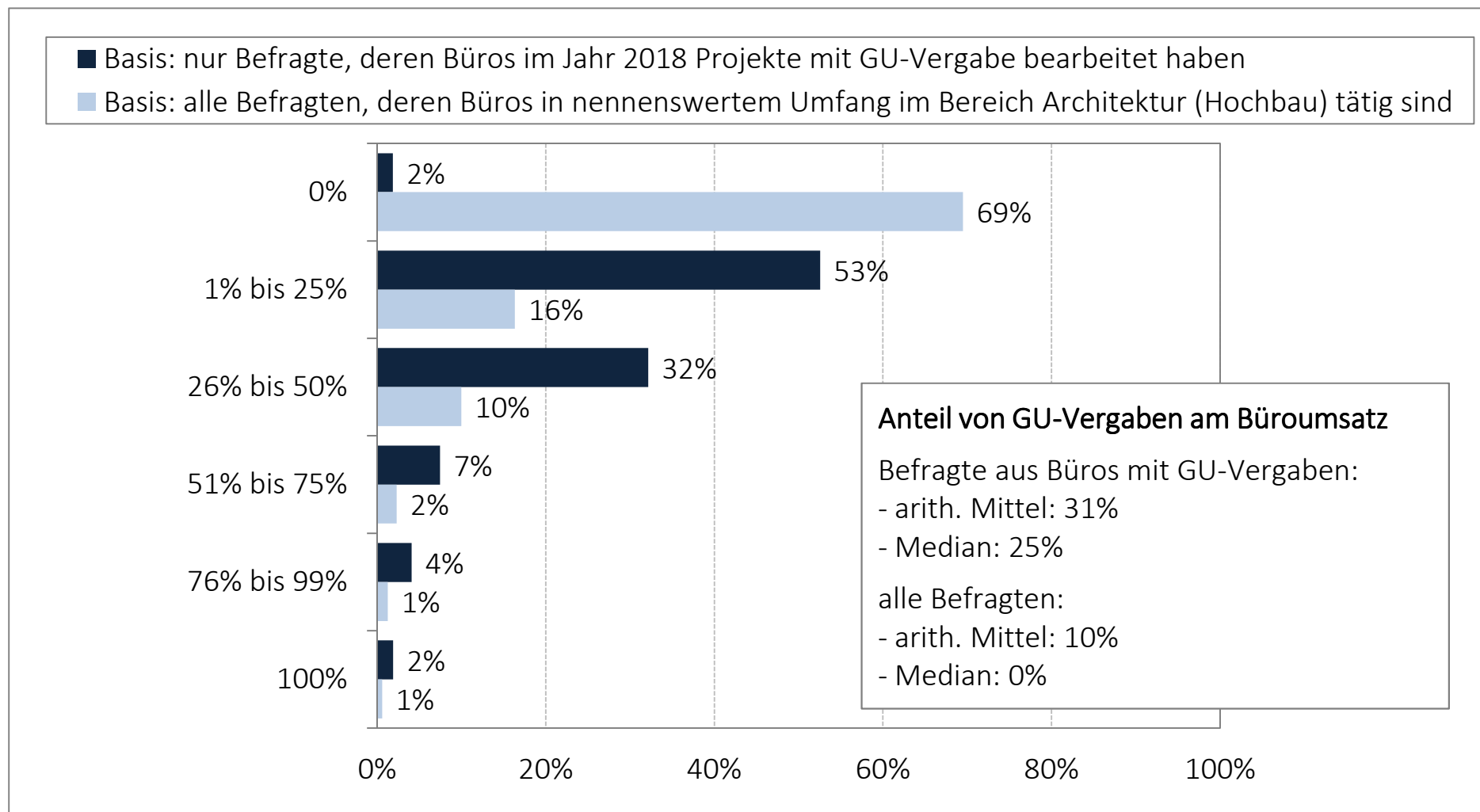
Bezogen auf alle Büros liegt der Umsatzanteil von Projekten mit GU-Vergabe bei durchschnittlich 10%.

Bei gesonderter Betrachtung der Büros, die im vergangenen Jahr Projekte mit GU-Vergabe bearbeitet haben, zeigt sich, dass der durchschnittliche Umsatzanteil mit GU-Vergaben in Ein-Personen-Büros deutlich höher ausfällt (39%) als in anderen Büros (Werte zwischen 27% und 30%).

Dieser Zusammenhang ist vermutlich damit zu erklären, dass Ein-Personen-Büros in der Regel weniger Projekte bearbeiten als größere Büros. Einzelne Projekte haben aus diesem Grund in Ein-Personen-Büros einen höheren Anteil am Gesamtumsatz als in größeren Büros.

* Basis: Befragte, deren Büros in nennenswertem Umfang im Bereich Architektur (Hochbau) tätig sind (N = 4.213)

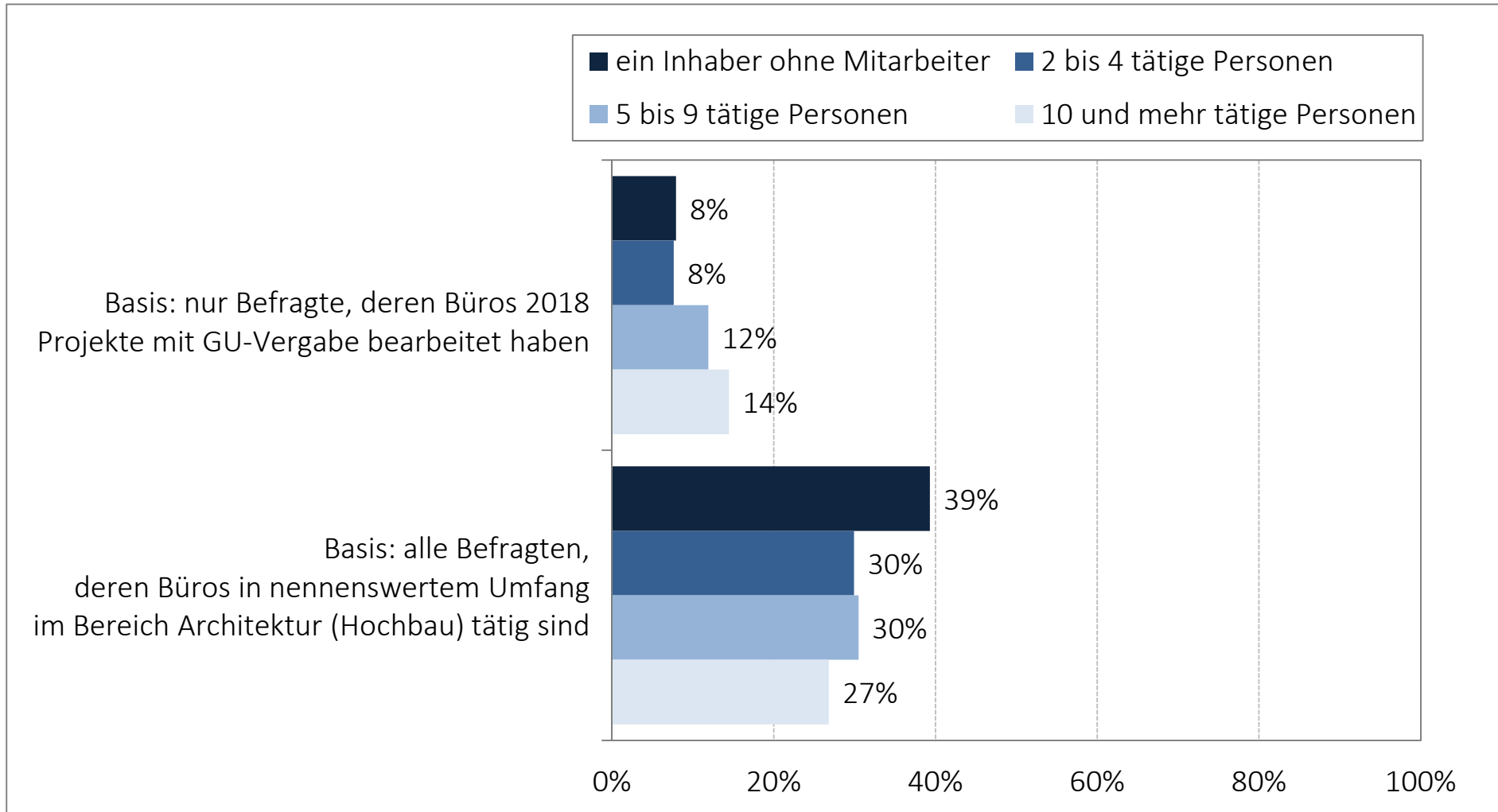
Wie hoch war, bezogen auf den Umsatz, der Anteil dieser Projekte an allen Projekten Ihres Büros im Jahr 2018?



Basis: Befragte, deren Büros im Jahr 2018 Projekte mit GU-Vergabe bearbeitet haben (N = 1.425) und Befragte, deren Büros in nennenswertem Umfang im Bereich Architektur (Hochbau) tätig sind (N = 4.213)

Wie hoch war, bezogen auf den Umsatz, der Anteil dieser Projekte an allen Projekten Ihres Büros im Jahr 2018?

- nach Bürogrößenklassen / arithmetisches Mittel -



Basis: Befragte, deren Büros im Jahr 2018 Projekte mit GU-Vergabe bearbeitet haben (N = 1.425) und Befragte, deren Büros in nennenswertem Umfang im Bereich Architektur (Hochbau) tätig sind (N = 4.213) / sig. Zusammenhang ($p < 0.05$)

Leistungsumfang bei Projekten mit GU-Vergabe

Typischer Leistungsumfang bei GU-Vergaben

Die am häufigsten genannten Leistungsumfänge i.S.v. Kombinationen von Leistungsphasen bei Projekten mit GU-Vergabe sind zum einen die Beauftragung für die vollständige Bearbeitung der LPH 1 und Teile der LPH 5 und 8 (11%) und zum anderen die Beauftragung für die vollständige Bearbeitung der LPH 1-4 (10%).

Bei jeweils 8% der Inhaber, deren Büros 2018 Projekte mit GU-Vergabe bearbeitet haben, betraf die Beauftragung die LPH 1-5 und LPH 8, die LPH 2-5 und LPH 8 bzw. Teile der LPH 5 und 8.

Mit zunehmender Bürogröße bezog sich die Beauftragung signifikant häufiger auf Teile der LPH 5 und 8 (exkl. wie inkl. LPH 1) und signifikant seltener auf die vollständige Bearbeitung der LPH 1-4.

Häufigkeit der Bearbeitung einzelner LPH bei GU-Vergaben

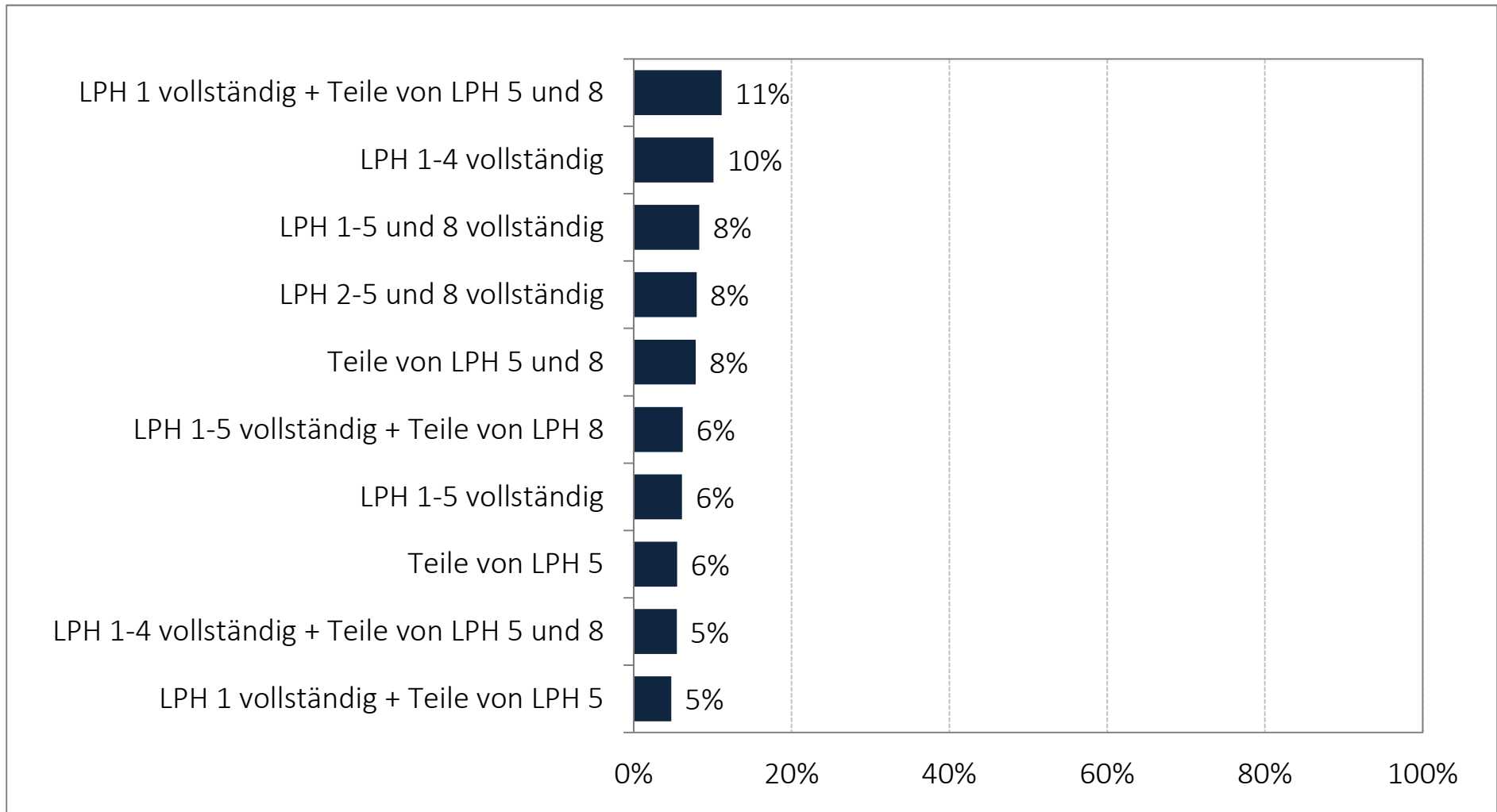
Bei Betrachtung der Häufigkeit, mit der die einzelnen Leistungsphasen im Rahmen von Projekten mit GU-Vergabe bearbeitet werden, zeigt sich, dass die vollständige Bearbeitung der LPH 1, 2, 3 und 4 bei der Mehrheit der Befragten* zum Leistungsumfang gehört. 45% erbringen Teilleistungen in LPH 5, 36% bearbeiten diese LPH vollständig. LPH 8 gehört bei 40% (Teilleistungen) bzw. 21% (vollständige Bearbeitung) zum Leistungsumfang.

Differenziert nach Bürogröße zeigt sich, dass Büros mit 10 und mehr Beschäftigten überdurchschnittlich häufig Teilleistungen in den LPH 5 und 8 erbringen, während mittelgroße Büros mit 5 bis 9 Beschäftigten diese LPH häufiger als andere vollständig bearbeiten.

Basis: Befragte, deren Büros im Jahr 2018 Projekte mit GU-Vergabe bearbeitet haben (N = 1.425)

Wie stellte sich in diesen Fällen der Leistungsumfang dar?

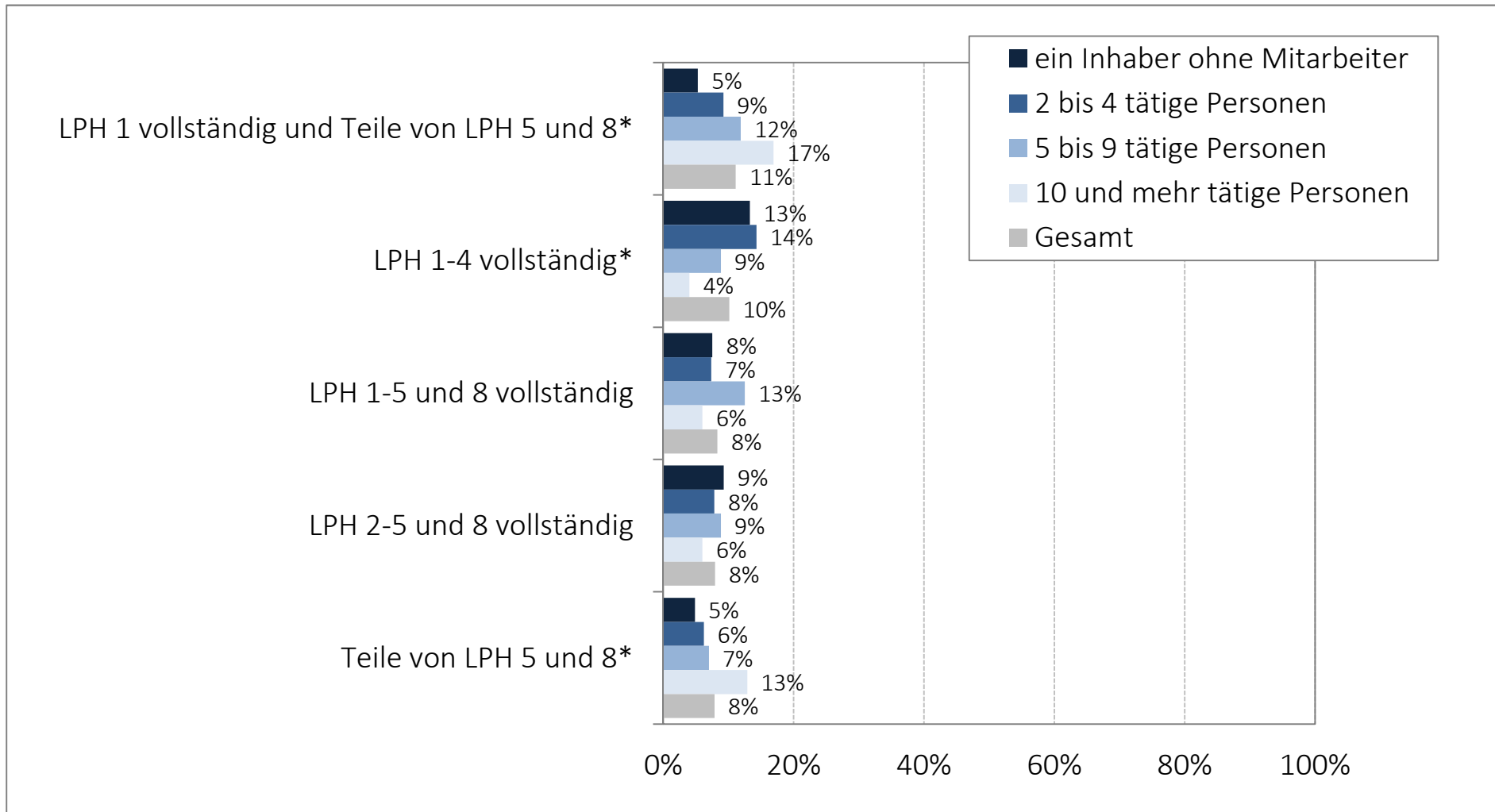
- dargestellt werden die 10 meistgenannten Kombinationen von Leistungsphasen -



Basis: Befragte, deren Büros im Jahr 2018 Projekte mit GU-Vergabe bearbeitet haben (N = 1.425)

Wie stellte sich in diesen Fällen der Leistungsumfang dar?

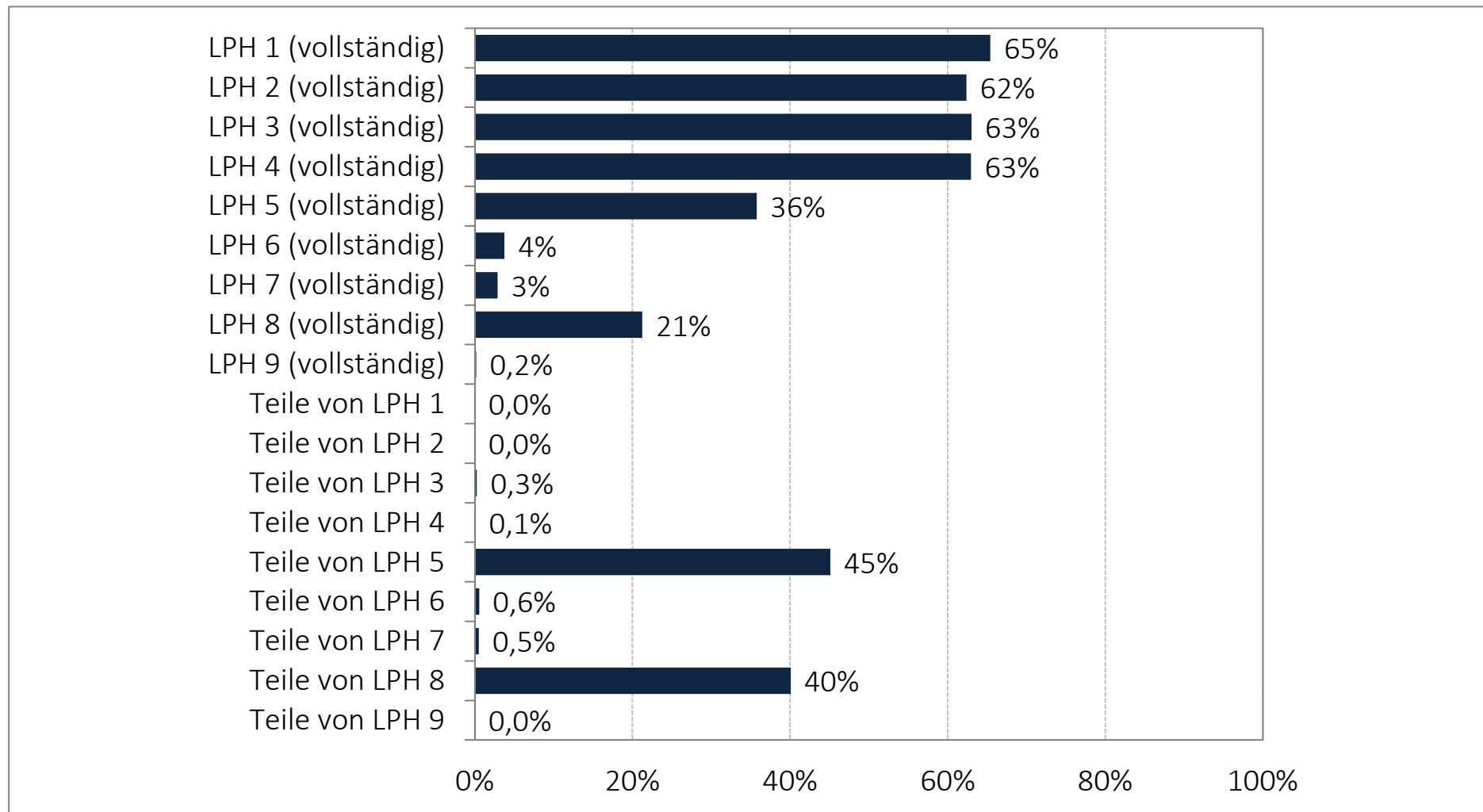
- nach Bürogrößenklassen -



Basis: Befragte, deren Büros im Jahr 2018 Projekte mit GU-Vergabe bearbeitet haben (N = 1.425) / * sig. Zusammenhang (p < 0.05)

Wie stellte sich in diesen Fällen der Leistungsumfang dar?

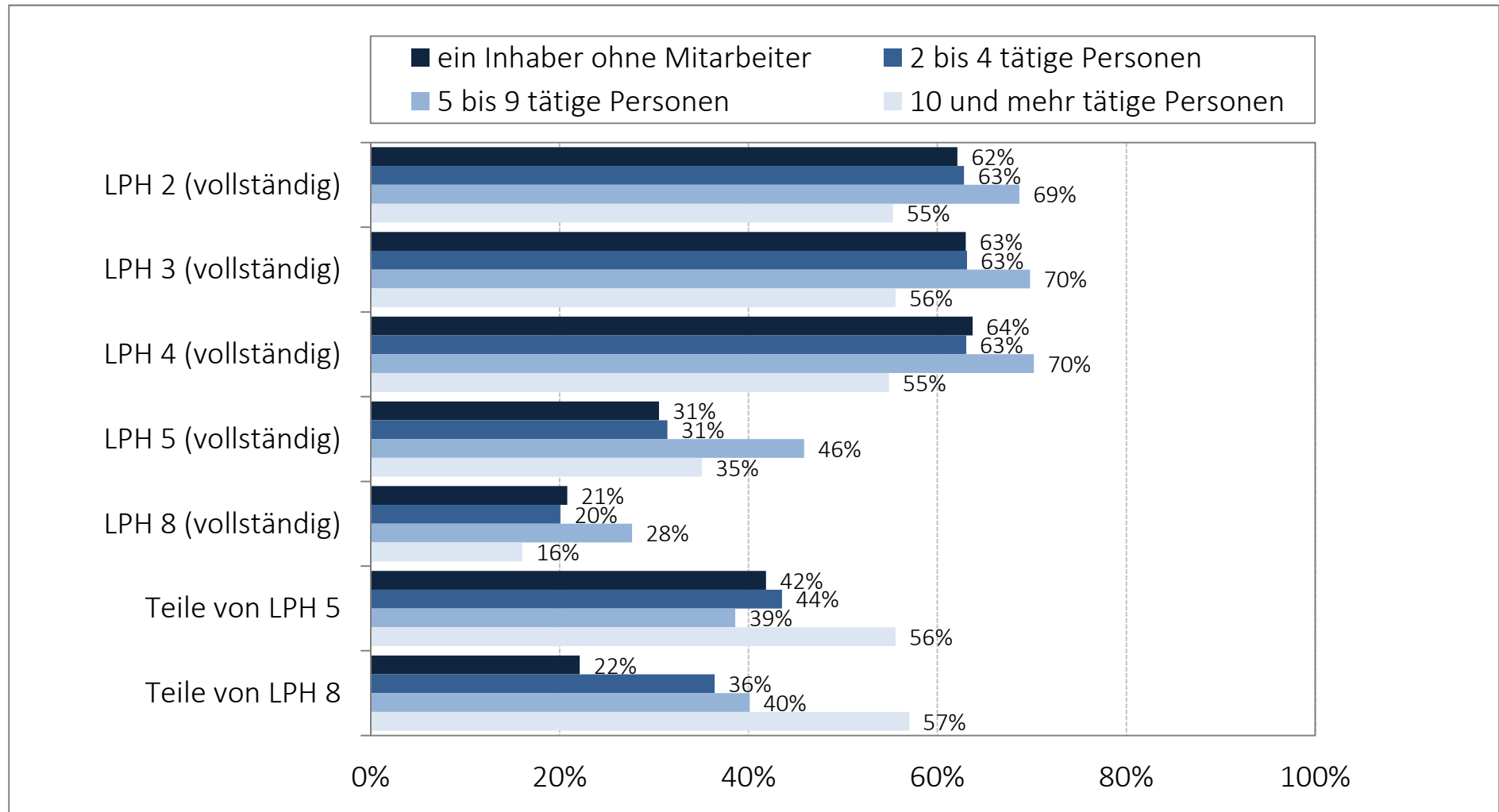
- Anteil der Befragten, deren Büro 2018 im Rahmen eines Projektes mit GU-Vergabe die jeweilige LPH bearbeitet hat an allen Befragten, deren Büro 2018 Projekte mit GU-Vergabe bearbeitet hat* -



Basis: Befragte, deren Büros im Jahr 2018 Projekte mit GU-Vergabe bearbeitet haben (N = 1.425) / * Lesebeispiel: 65% der Befragten, deren Büro 2018 Projekte mit GU-Vergabe bearbeitet hat geben an, ihr Büro habe im Rahmen dieser Projekte LPH 1 vollständig bearbeitet.

Wie stellte sich in diesen Fällen der Leistungsumfang dar?

- nach Bürogrößenklassen / dargestellt werden nur LPH mit signifikanten Unterschieden -



Basis: Befragte, deren Büros im Jahr 2018 Projekte mit GU-Vergabe bearbeitet haben (N = 1.425) / sig. Zusammenhang ($p < 0.05$)

Art der Vergabe an den Generalunternehmer

Art der Vergabe an den Generalunternehmer

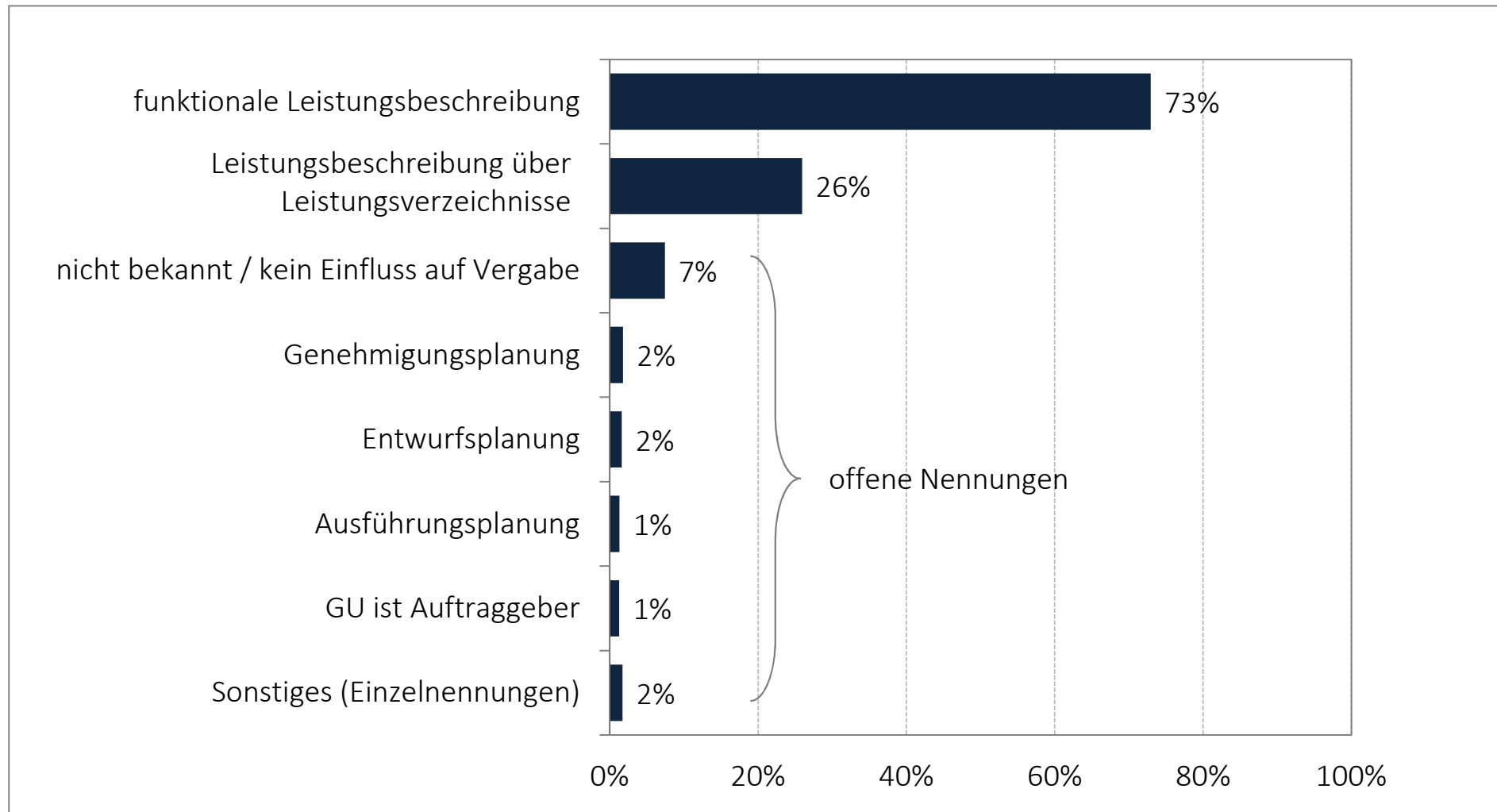
73% der Büroinhaber geben an, alle oder einige der von ihrem Büro in 2018 bearbeiteten Projekte mit GU-Vergabe seien über eine *funktionale* Leistungsbeschreibung an den GU vergeben worden.

Bei 26% erfolgte die Leistungsbeschreibung in allen oder einigen Fällen über Leistungsverzeichnisse.

Je größer das Büro, desto häufiger geben die Befragten an, die Vergabe an den GU sei über eine funktionale Leistungsbeschreibung erfolgt (Büros mit 10 und mehr Beschäftigten: 84% / Ein-Personen-Büros: 63%).

Basis: Befragte, deren Büros im Jahr 2018 Projekte mit GU-Vergabe bearbeitet haben (N = 1.425)

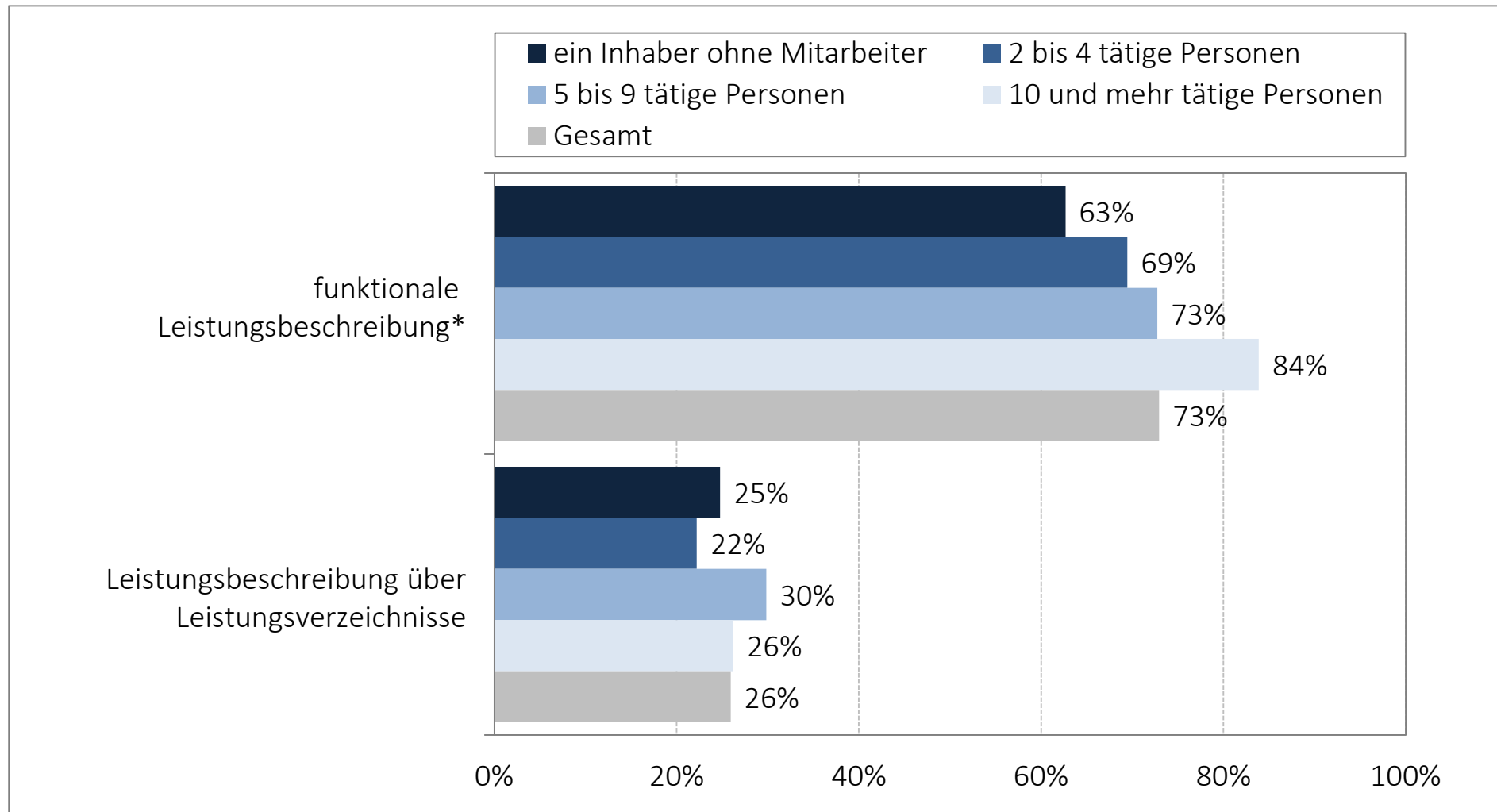
Wie erfolgte bei diesen Projekten die Vergabe an den Generalunternehmer?



Basis: Befragte, deren Büros im Jahr 2018 Projekte mit GU-Vergabe bearbeitet haben (N = 1.425)
Aufgrund der Möglichkeit zu Mehrfachnennungen addieren sich die Werte nicht zu 100%.

Wie erfolgte bei diesen Projekten die Vergabe an den Generalunternehmer?

- nach Bürogrößenklassen -



Basis: Befragte, deren Büros im Jahr 2018 Projekte mit GU-Vergabe bearbeitet haben (N = 1.425)
Aufgrund der Möglichkeit zu Mehrfachnennungen addieren sich die Werte nicht zu 100%. / *sig. Zusammenhang (p < 0.05)

Entwicklung und Bewertung der Bearbeitung von Projekten mit GU-Vergabe

Entwicklung der Bearbeitung von Projekten mit GU-Vergabe

Ein Drittel der Büroinhaber, deren Büros im vergangenen Jahr Projekte mit GU-Vergabe bearbeitet haben, ist der Meinung, der Umsatzanteil der Projekte mit GU-Vergabe an allen Projekten ihres Büros sei im Laufe der letzten 5 Jahre gestiegen. Ein weiteres Drittel ist der Ansicht, der Umsatzanteil habe sich nicht verändert.

9% der Inhaber berichten von einem rückläufigen Umsatzanteil der Projekte mit GU-Vergabe und 23% können diesbezüglich keine eindeutige Tendenz feststellen.

Bewertung der Bearbeitung von Projekten mit GU-Vergabe

56% der Büroinhaber, deren Büros 2018 Projekte mit GU-Vergabe bearbeitet haben, haben sowohl positive wie auch negative Erfahrungen mit dieser Art von Projekt gemacht.

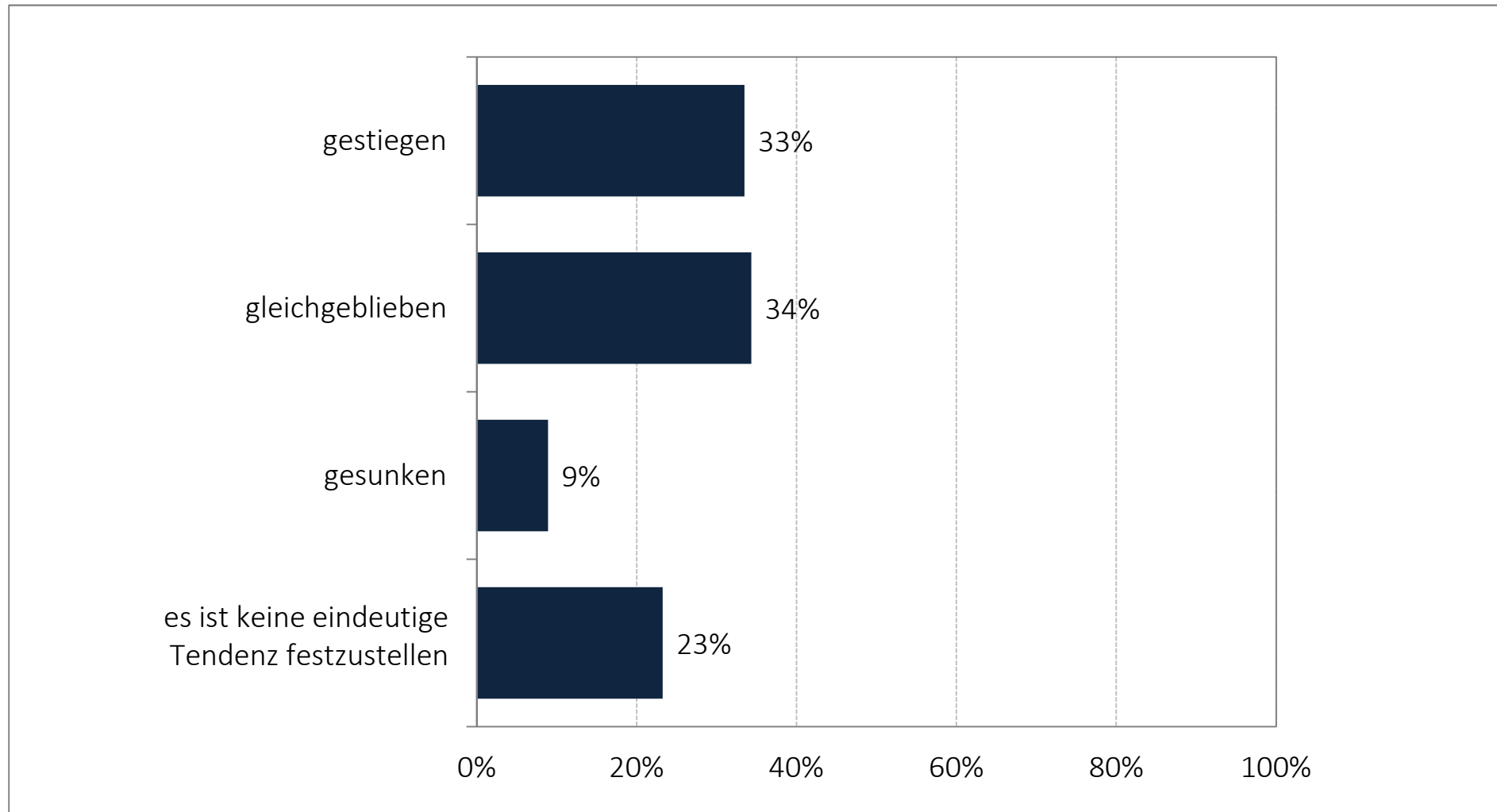
33% der Inhaber bewerten ihre diesbezüglichen Erfahrungen positiv, 11% kommen zu einem negativen Urteil.

Positiv werden vor allem ein geringer Koordinationsaufwand, eine professionelle und konzentrierte Projektabwicklung sowie ein geringerer Aufwand bei der Bauüberwachung hervorgehoben.

Bemängelt werden in erster Linie ein geringeres Qualitätsniveau, eine geringe Möglichkeit der Einflussnahme auf die Umsetzung, eine schlechte Honorierung sowie ein starker Fokus auf die Maximierung von Erträgen zu Lasten der gestalterischen Qualität.

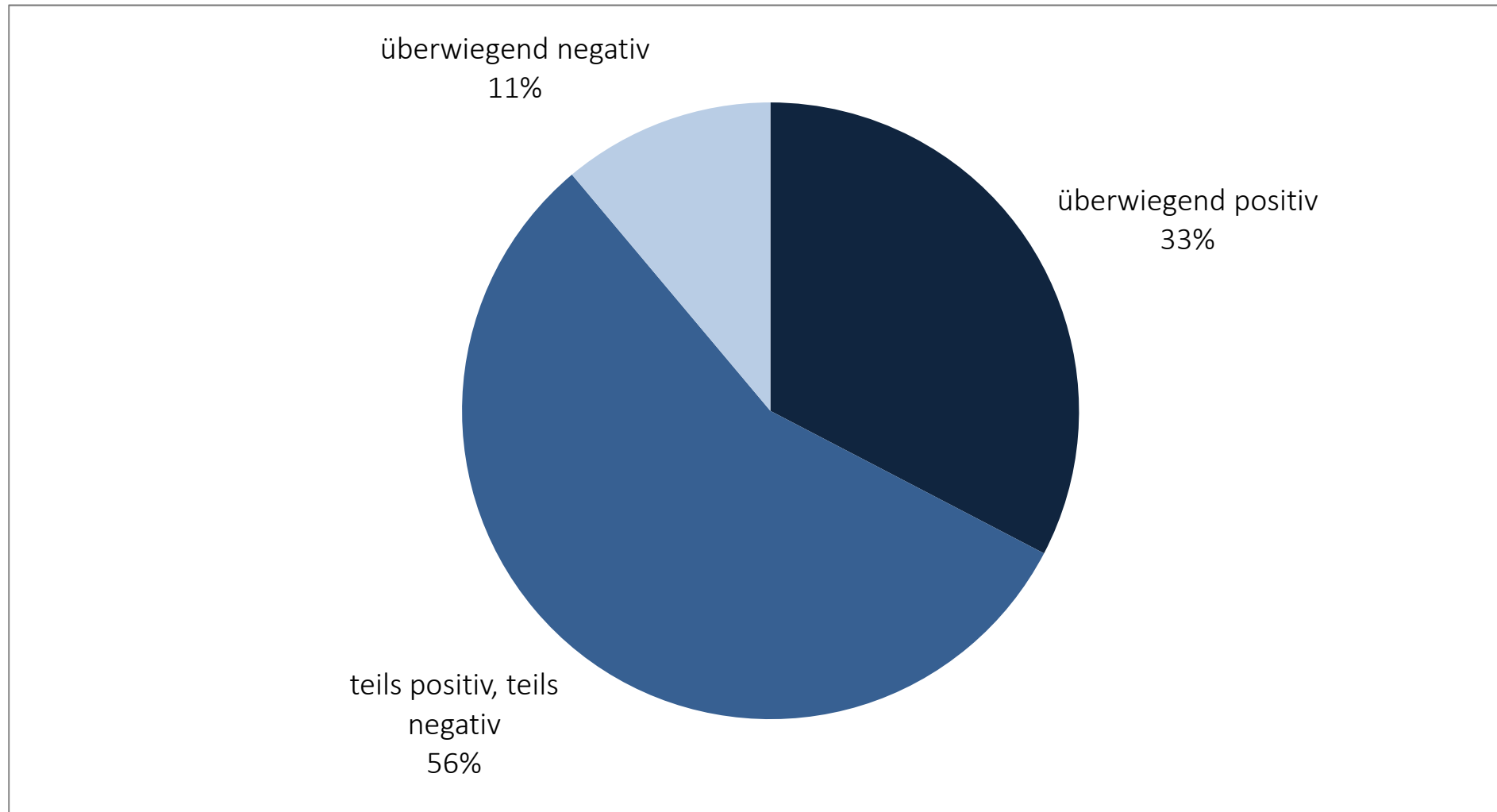
Basis: Befragte, deren Büros im Jahr 2018 Projekte mit GU-Vergabe bearbeitet haben (N = 1.425)

Wie hat sich, bezogen auf den Umsatz, der Anteil der Projekte Ihres Büros mit der Ausführung durch Generalunternehmer an allen Projekten Ihres Büros in den letzten 5 Jahren entwickelt?



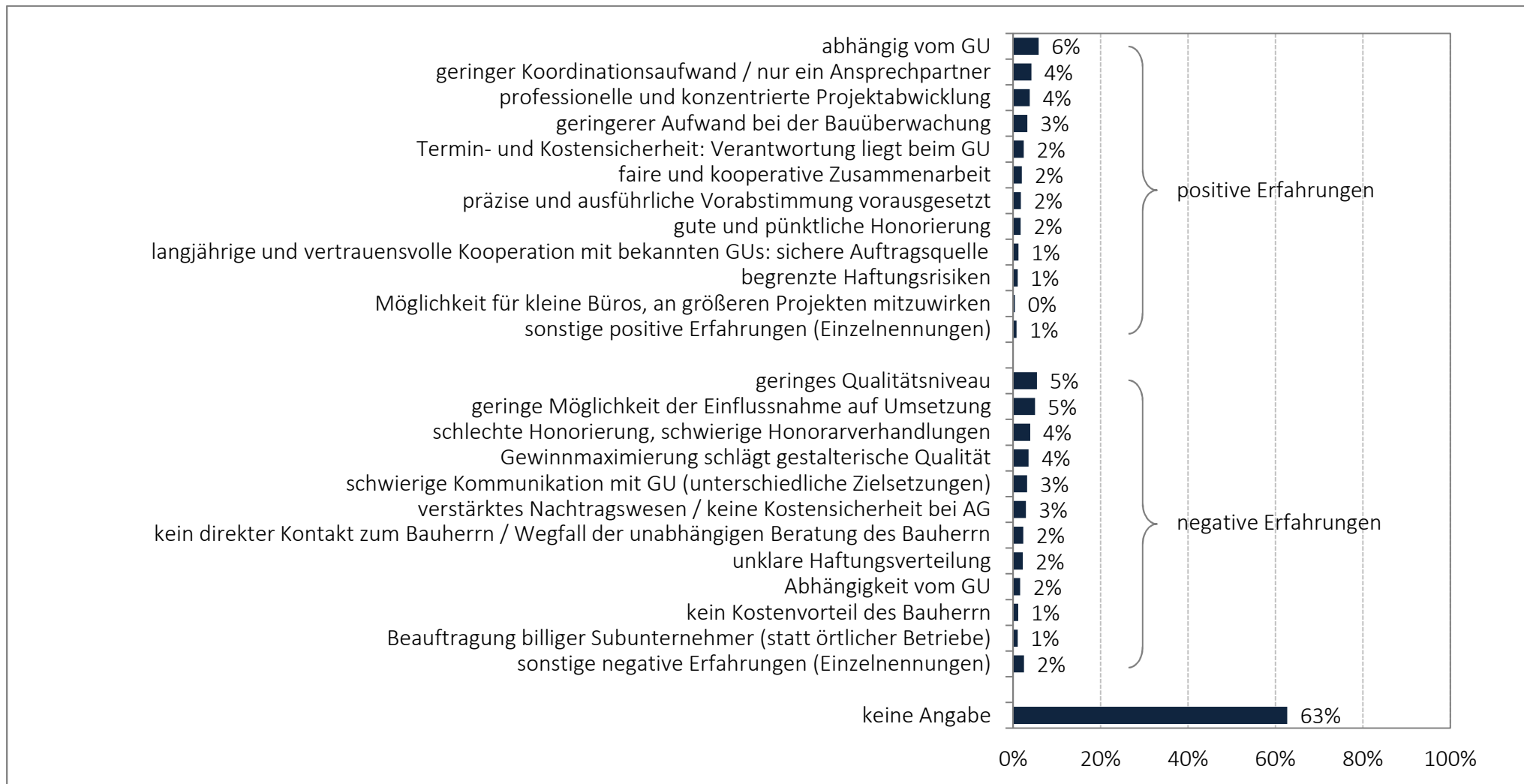
Basis: Befragte, deren Büros im Jahr 2018 Projekte mit GU-Vergabe bearbeitet haben (N = 1.425)

Bitte bewerten Sie Ihre Erfahrungen mit GU-Vergaben (z.B. hinsichtlich Honorierung, Bauherrenkontakt, Überwachung, Abhängigkeiten, Haftungsfragen etc.).



Basis: Befragte, deren Büros im Jahr 2018 Projekte mit GU-Vergabe bearbeitet haben (N = 1.425)

Bitte bewerten Sie Ihre Erfahrungen mit GU-Vergaben (z.B. hinsichtlich Honorierung, Bauherrenkontakt, Überwachung, Abhängigkeiten, Haftungsfragen etc.).



Basis: Befragte, deren Büros im Jahr 2018 Projekte mit GU-Vergabe bearbeitet haben (N = 1.425)
 Aufgrund der Möglichkeit zu Mehrfachnennungen addieren sich die Werte nicht zu 100%.

Erfahrungen mit GÜ-Vergaben

Leistungserbringung für Generalübernehmer

Erbringung von Leistungen für Generalübernehmer

13% der Büroinhaber* haben im Jahr 2018 mit ihrem Büro Leistungen für einen Generalübernehmer erbracht.

Dabei handelt es sich in erster Linie um große Büros mit 10 und mehr Beschäftigten: 23% der Inhaber von Büros dieser Größe geben an, im vergangenen Jahr für Generalübernehmer tätig gewesen zu sein. Die Vergleichsanteile für kleinere Büros liegen zwischen 11% und 12%.

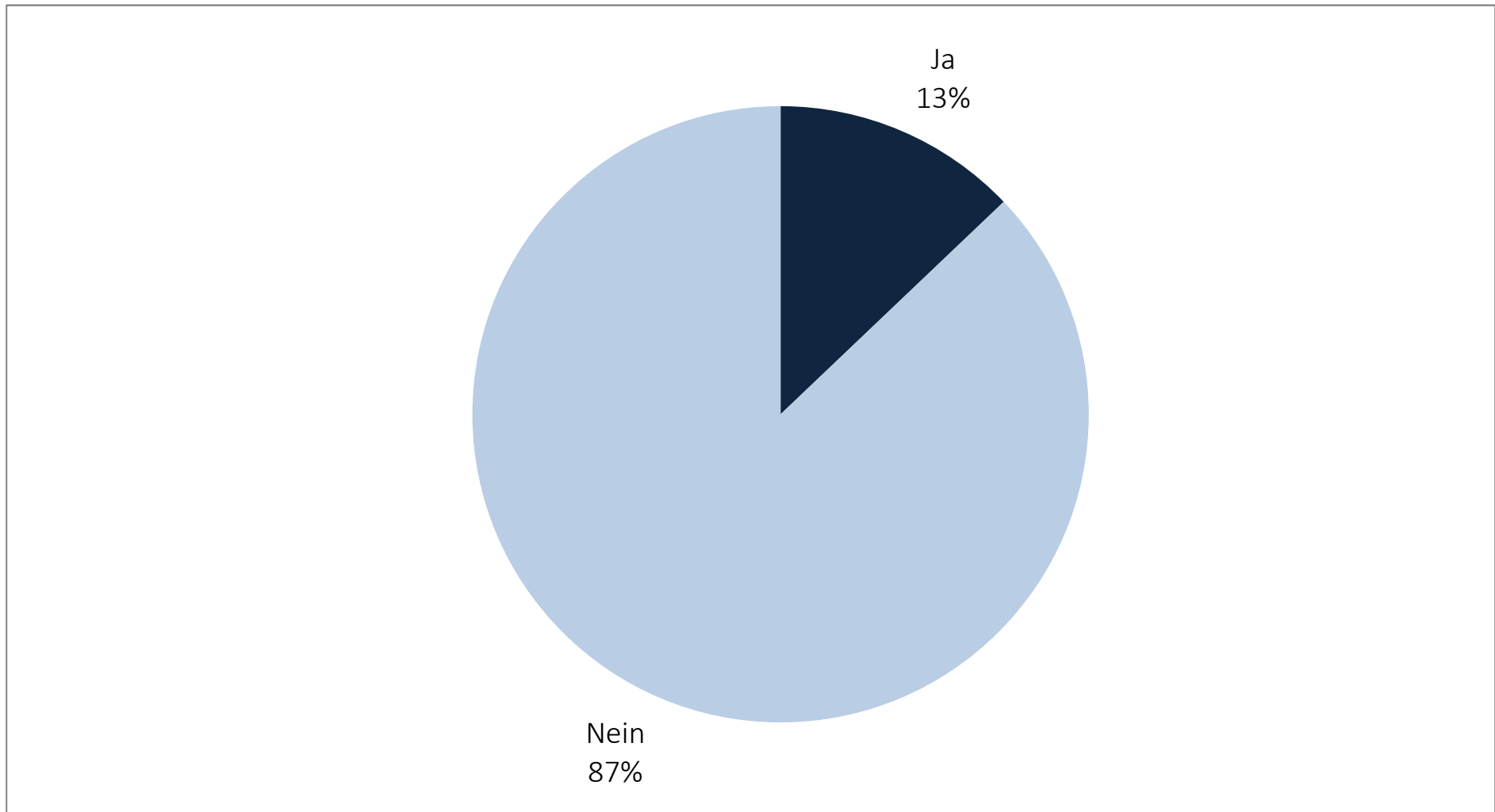
Umsatzanteil aus Tätigkeit für Generalübernehmer

Die Büroinhaber, deren Büros 2018 für Generalübernehmer tätig waren, führen durchschnittlich 24% des gesamten Büroumsatzes auf diese Tätigkeit zurück. Bezogen auf alle befragten Büroinhaber liegt der Umsatzanteil aus Leistungen für Generalübernehmer am Gesamtumsatz der Büros bei durchschnittlich 2,6%.

Kleinere Büros sind seltener für Generalübernehmer tätig als größere Büros. Wenn sie jedoch Leistungen für Generalübernehmer erbringen, haben diese Leistungen einen höheren Anteil am Gesamtumsatz des Büros als in größeren Büros (Ein-Personen-Büros: 37% / 2-4 Beschäftigte: 25% / 5-9 Beschäftigte: 21% / 10 und mehr Beschäftigte: 15%). Eine Erklärung hierfür könnte sein, dass kleinere Büros in der Regel weniger Projekte bearbeiten als größere Büros. Einzelne Projekte haben daher in kleineren Büros einen höheren Anteil am Gesamtumsatz als in größeren Büros.

* Basis: Befragte, deren Büro in nennenswertem Umfang im Bereich Architektur (Hochbau) tätig ist (N = 4.213)

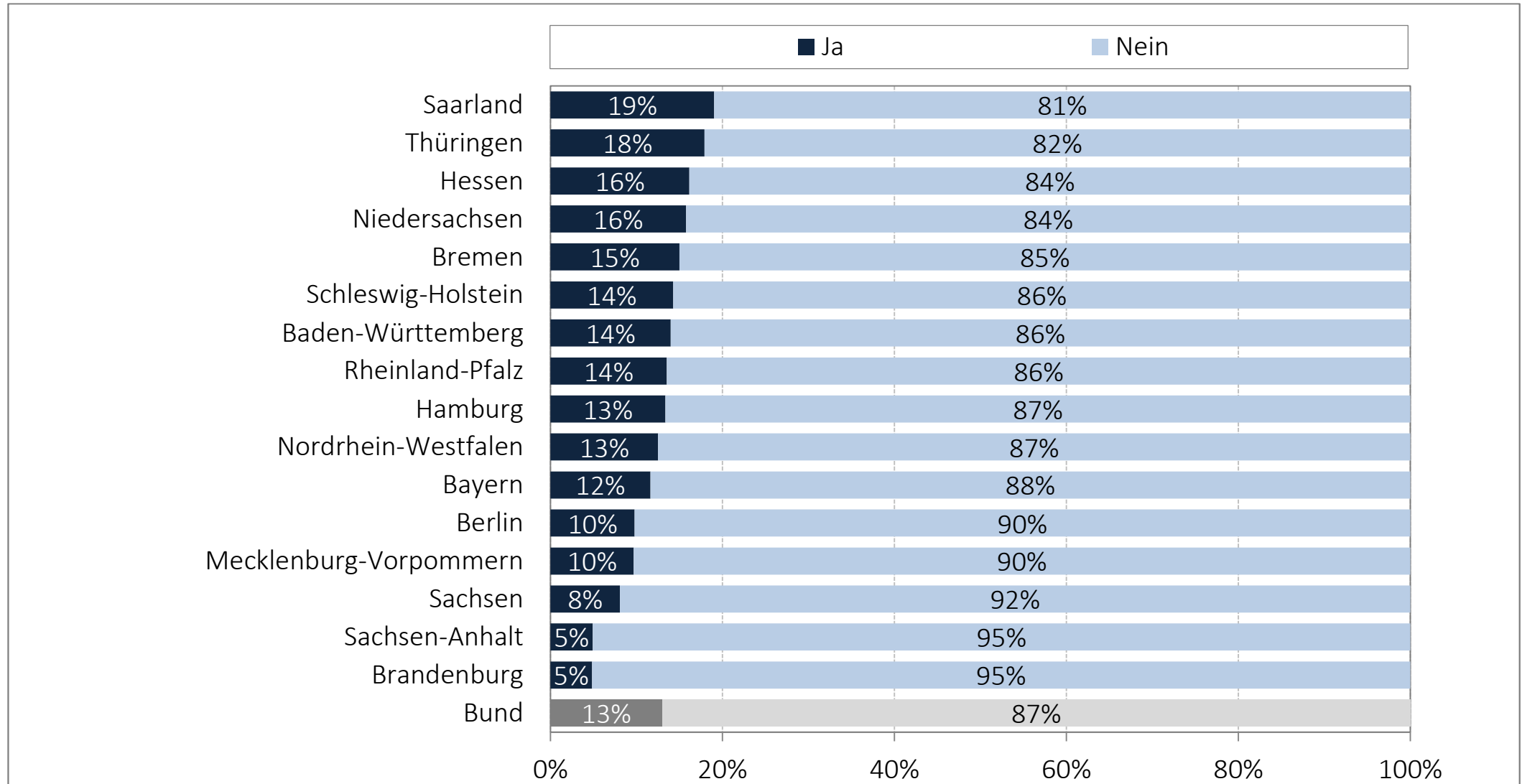
Hat Ihr Büro im vergangenen Jahr Leistungen für einen Generalübernehmer erbracht?



Basis: Befragte, deren Büros in nennenswertem Umfang im Bereich Architektur (Hochbau) tätig sind (N = 4.213)

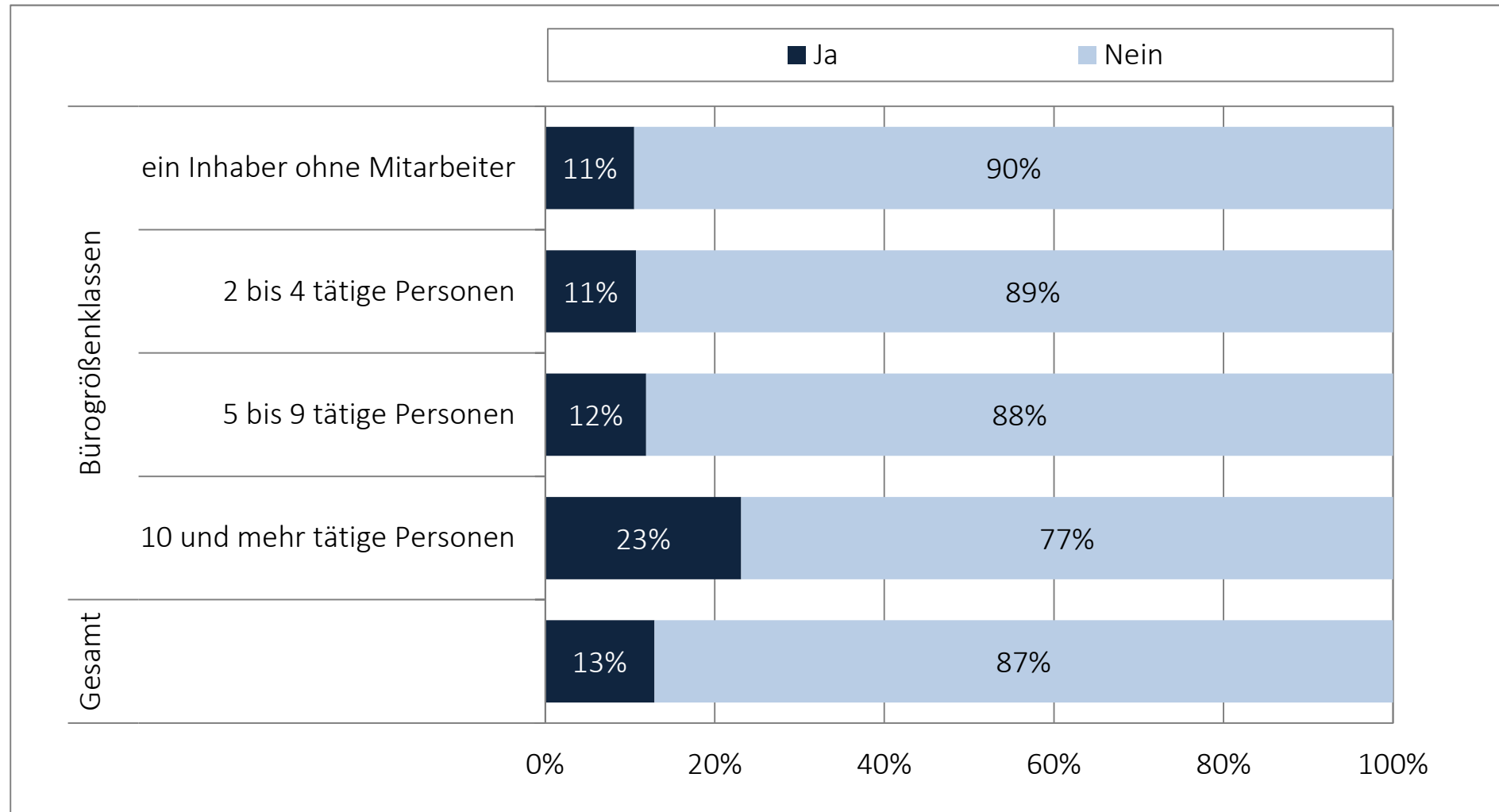
Hat Ihr Büro im vergangenen Jahr Leistungen für einen Generalübernehmer erbracht?

- nach Bundesland -



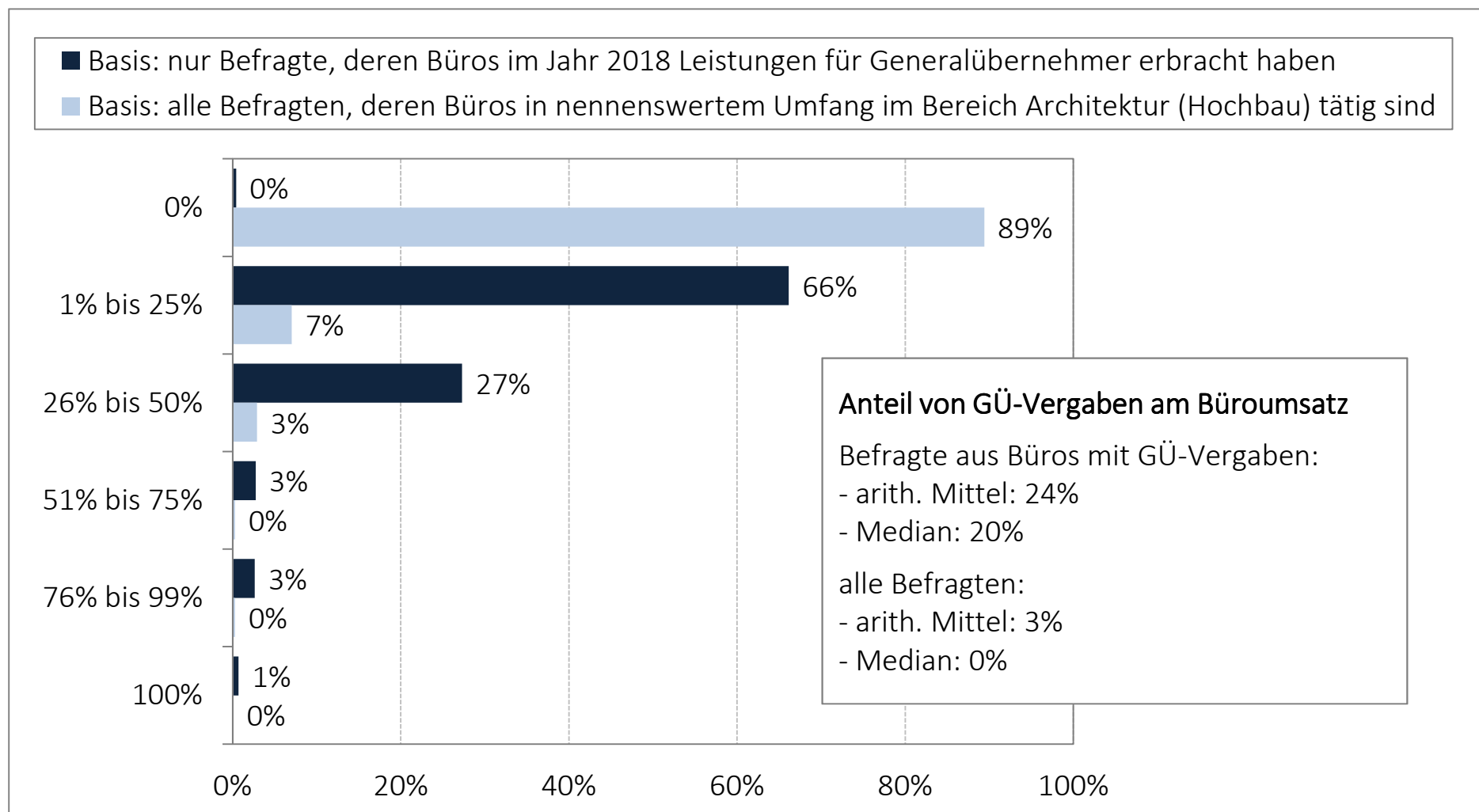
Hat Ihr Büro im vergangenen Jahr Leistungen für einen Generalübernehmer erbracht?

- nach Bürogrößenklassen -



Basis: Befragte, deren Büros in nennenswertem Umfang im Bereich Architektur (Hochbau) tätig sind (N = 4.213) / sig. Zusammenhang ($p < 0.05$)

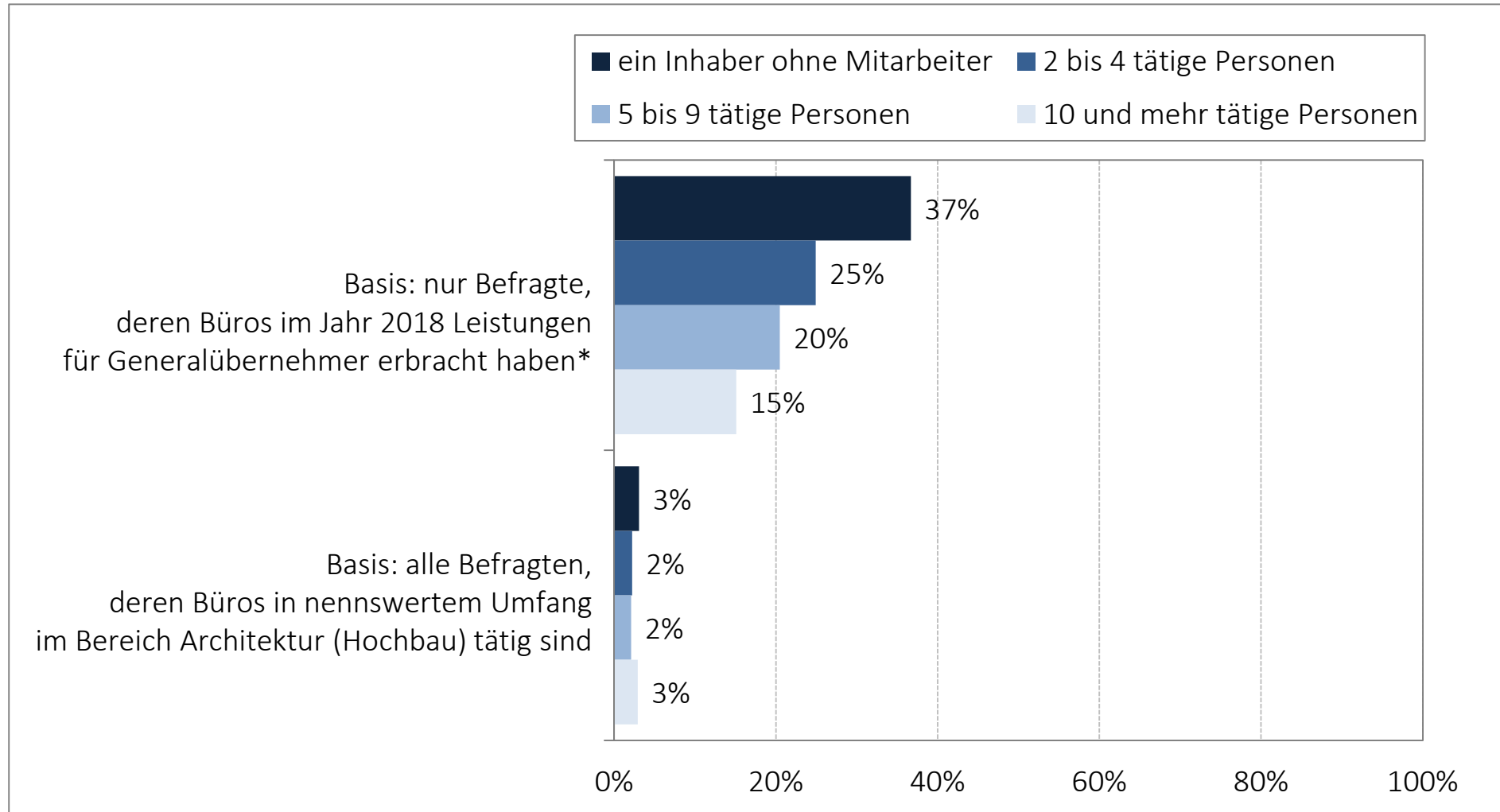
Wie hoch war, bezogen auf den Umsatz, der Anteil dieser Projekte an allen Projekten Ihres Büros im Jahr 2018?



Basis: Befragte, deren Büros im Jahr 2018 Leistungen für Generalübernehmer erbracht haben (N = 537) und Befragte, deren Büros in nennenswertem Umfang im Bereich Architektur (Hochbau) tätig sind (N = 4.213)

Wie hoch war, bezogen auf den Umsatz, der Anteil dieser Projekte an allen Projekten Ihres Büros im Jahr 2018?

- arithmetisches Mittel nach Bürogrößenklassen -



Basis: Befragte, deren Büros im Jahr 2018 Leistungen für Generalübernehmer erbracht haben (N = 537) und Befragte, deren Büros in nennenswertem Umfang im Bereich Architektur (Hochbau) tätig sind (N = 4.213) / * sig. Zusammenhang ($p < 0.05$)

Leistungsumfang bei Tätigkeit für Generalübernehmer

Typischer Leistungsumfang bei Tätigkeit für Generalübernehmer

Auf die Frage nach dem typischen Leistungsumfang des Büros im Sinne der typischen Kombinationen von Leistungsphasen bei Tätigkeit für einen Generalübernehmer nennen die Büroinhaber in erster Linie die vollständige Bearbeitung der LPH 1 bis 5 (18%*), die vollständige Bearbeitung der LPH 5 (ebenfalls 18%) sowie die vollständige Bearbeitung der LPH 1-4 (15%).

Während kleine Büros bei Tätigkeit für einen Generalübernehmer überdurchschnittlich häufig die LPH 1 bis 4 bearbeiten, bearbeiten große Büros häufiger als kleine die LPH 1 bis 5 oder ausschließlich LPH 5.

Häufigkeit der Bearbeitung einzelner LPH bei Tätigkeit für Generalübernehmer

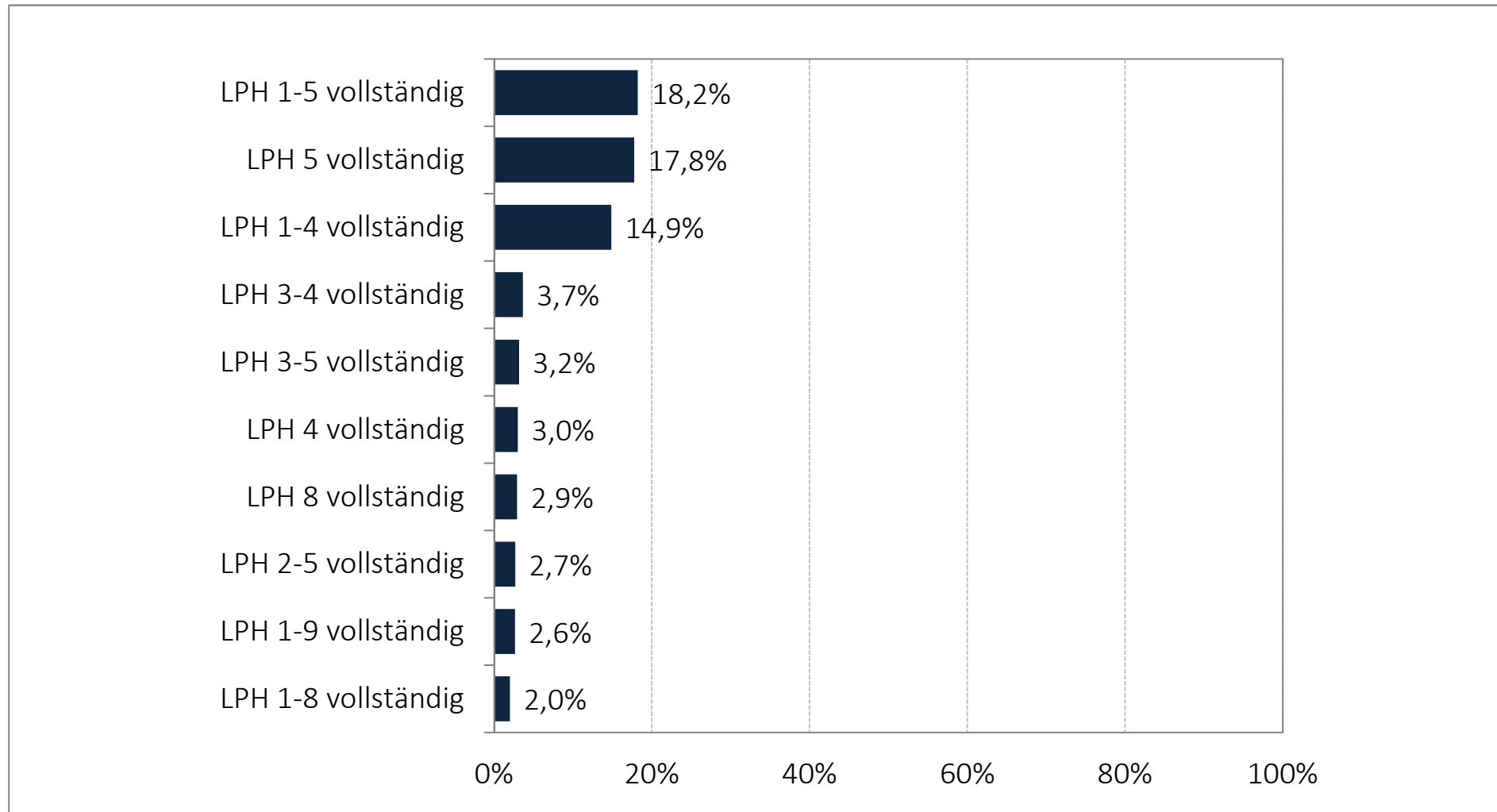
Bei Betrachtung der Häufigkeit, mit der die einzelnen Leistungsphasen im Rahmen der Tätigkeit für Generalübernehmer bearbeitet werden, zeigt sich, dass die vollständige Bearbeitung der LPH 2, 3, 4 und 5 bei der Mehrheit* der Büroinhaber zum Leistungsumfang gehört. 47% übernehmen LPH 1. Leistungen in LPH 6 bis 9 sowie die nur teilweise Bearbeitung von Leistungsphasen sind im Rahmen einer Tätigkeit für Generalübernehmer eher untypisch.

Differenziert nach Bürogröße zeigen sich Unterschiede bezogen auf die Bearbeitung der LPH 4 und 5: Während kleine Büros häufiger als große Büros Leistungen in LPH 4 erbringen ist es bezogen auf LPH 5 genau umgekehrt.

* Basis: Befragte, deren Büros im Jahr 2018 Leistungen für Generalübernehmer erbracht haben (N = 537)

Wie stellte sich in diesen Fällen der Leistungsumfang dar?

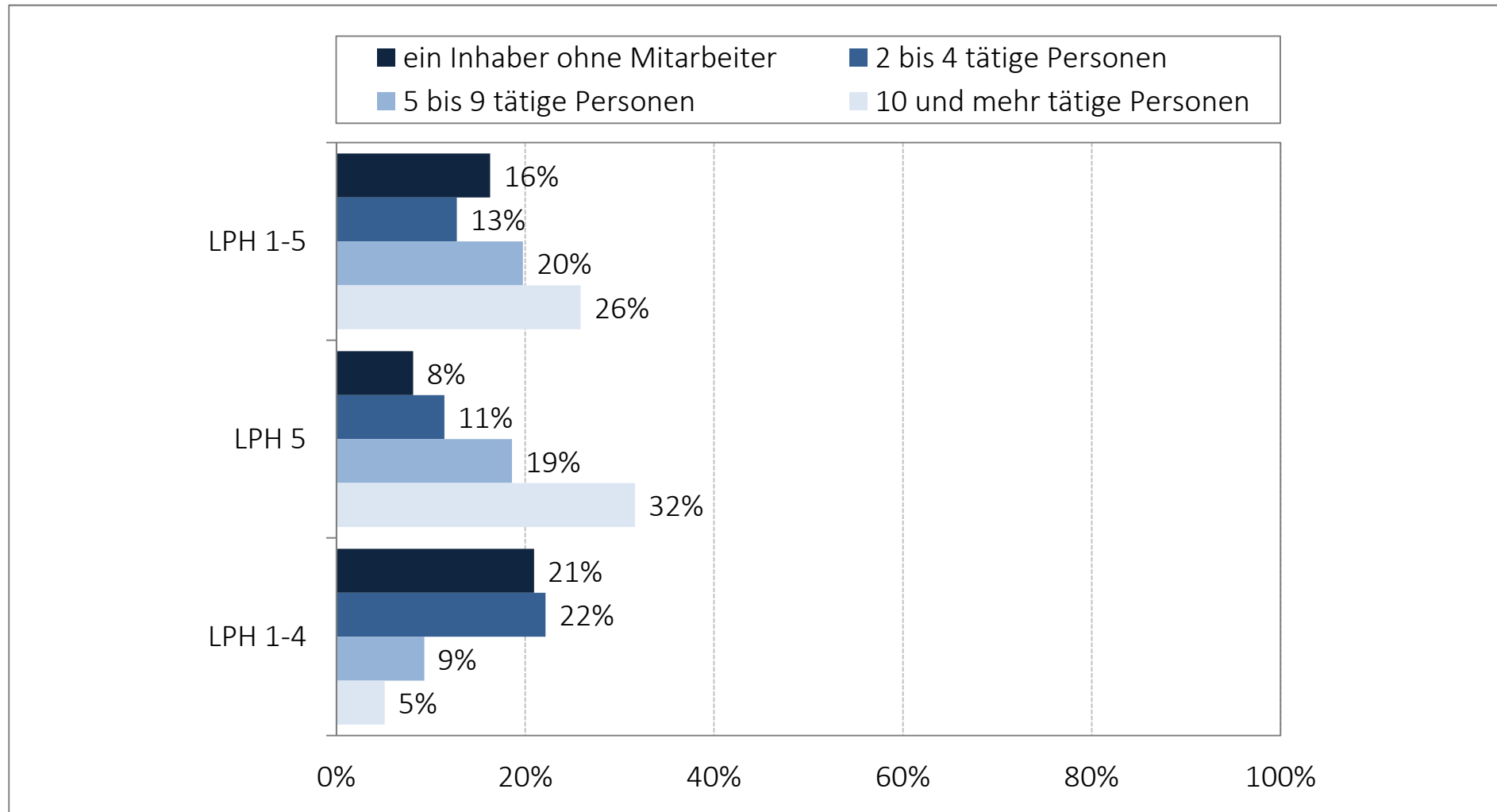
- dargestellt werden die 10 meistgenannten Kombinationen von Leistungsphasen -



Basis: Befragte, deren Büros im Jahr 2018 Leistungen für Generalübernehmer erbracht haben (N = 537)

Wie stellte sich in diesen Fällen der Leistungsumfang dar?

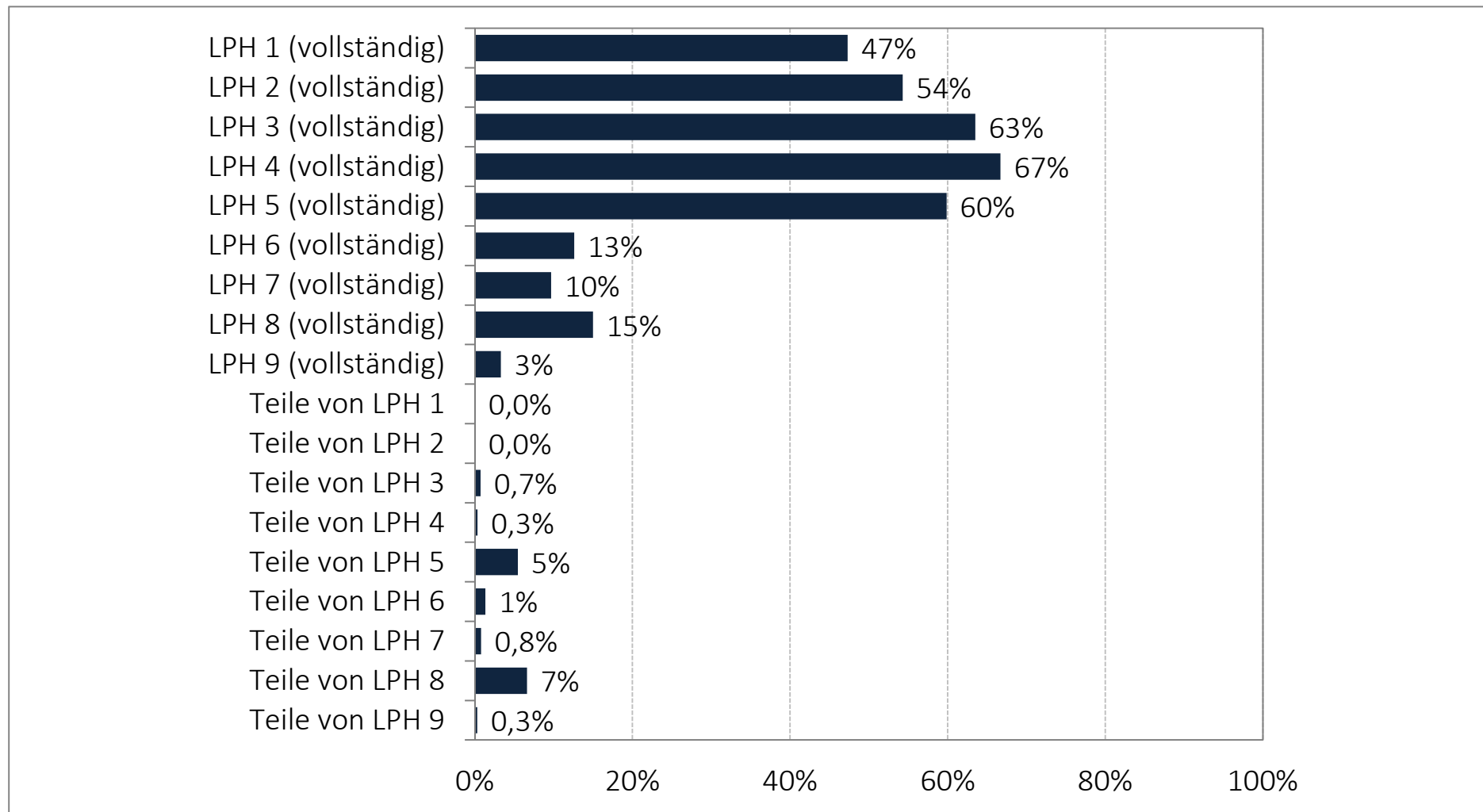
- nach Bürogrößenklassen -



Basis: Befragte, deren Büros im Jahr 2018 Leistungen für Generalübernehmer erbracht haben (N = 537) / sig. Zusammenhang ($p < 0.05$)

Wie stellte sich in diesen Fällen der Leistungsumfang dar?

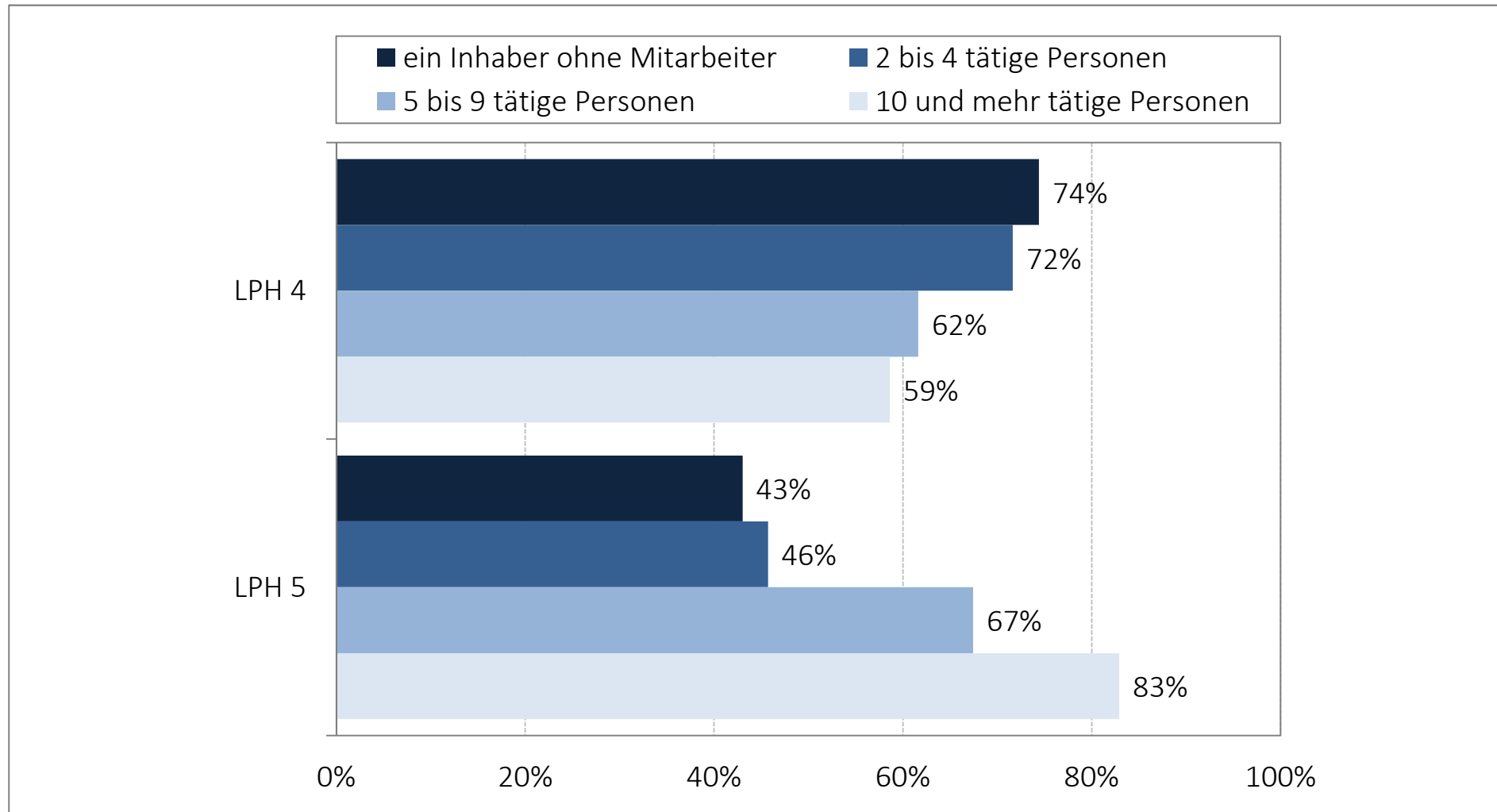
- Anteil der Befragten, deren Büro 2018 im Rahmen eines Projektes mit GÜ-Vergabe die jeweilige LPH bearbeitet hat an allen Befragten, deren Büro 2018 Projekte mit GÜ-Vergabe bearbeitet hat* -



Basis: Befragte, deren Büros im Jahr 2018 Leistungen für Generalübernehmer erbracht haben (N = 537) / * Lesebeispiel: 47% der Befragten, deren Büros 2018 Leistungen für GÜ erbracht haben geben an, ihr Büro habe im Rahmen dieser Projekte LPH 1 vollständig bearbeitet.

Wie stellte sich in diesen Fällen der Leistungsumfang dar?

- nach Bürogrößenklassen / dargestellt werden nur LPH mit signifikanten Unterschieden -



Basis: Befragte, deren Büros im Jahr 2018 Leistungen für Generalübernehmer erbracht haben (N = 537) / sig. Zusammenhang ($p < 0.05$)

Entwicklung und Bewertung der Tätigkeit für Generalübernehmer

Entwicklung der Tätigkeit für Generalübernehmer

36%* der Büroinhaber, deren Büros 2018 für Generalübernehmer tätig waren geben an, der Umsatzanteil aus dieser Art der Beauftragung sei in den letzten 5 Jahren gestiegen. Bei 38% hat er sich nicht verändert, bei 6% ist er gesunken. 20% können in dieser Frage keine eindeutige Tendenz feststellen.

Bewertung der Tätigkeit für Generalübernehmer

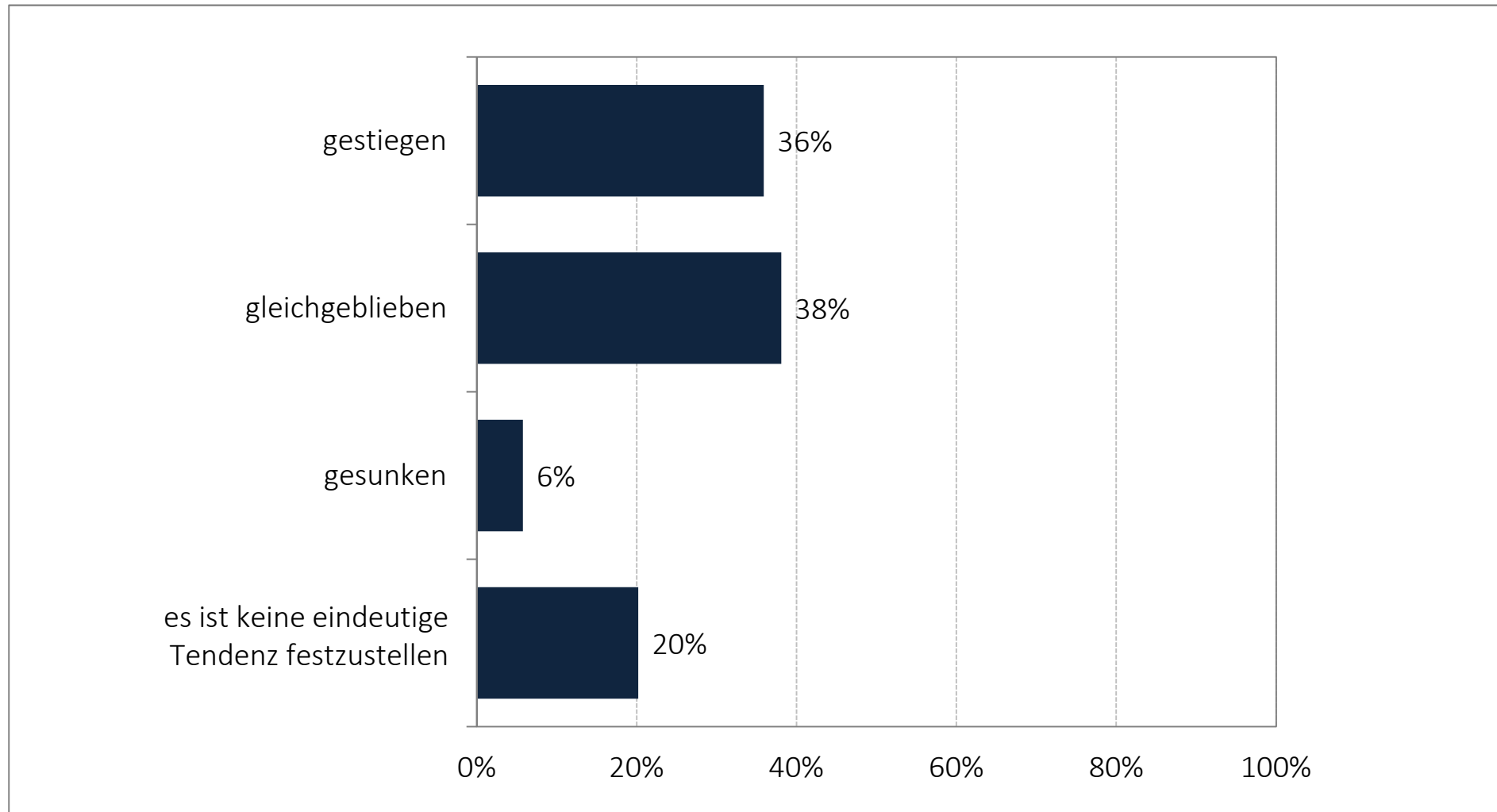
49% der Büroinhaber, die mit ihren Büros im letzten Jahr Leistungen für Generalübernehmer erbracht haben, bewerten diese Art der Beauftragung teils positiv, teils negativ. 40% fällen ein ausschließlich positives, 11% ein ausschließlich negatives Urteil.

Gelobt werden vor allem eine professionelle und konzentrierte Projektabwicklung, eine gute und pünktliche Honorierung der Leistung, eine faire und kooperative Zusammenarbeit, ein geringerer Koordinationsaufwand sowie begrenzte Haftungsrisiken für das eigene Büro. Im Fall wiederholter Zusammenarbeit mit dem gleichen GÜ könne dieser zudem zu einer sicheren Einnahmequelle werden.

Bemängelt wird in erster Linie, dass Honorierung und Zahlungsmoral schlecht seien, dass der Maximierung des Gewinns ein höherer Stellenwert eingeräumt werde als der gestalterischen Qualität des Gebäudes, dass der direkte Kontakt zum Bauherrn (und damit dessen unabhängige Beratung) wegfallen und dass sich die Kommunikation mit dem GÜ häufig schwierig gestalten.

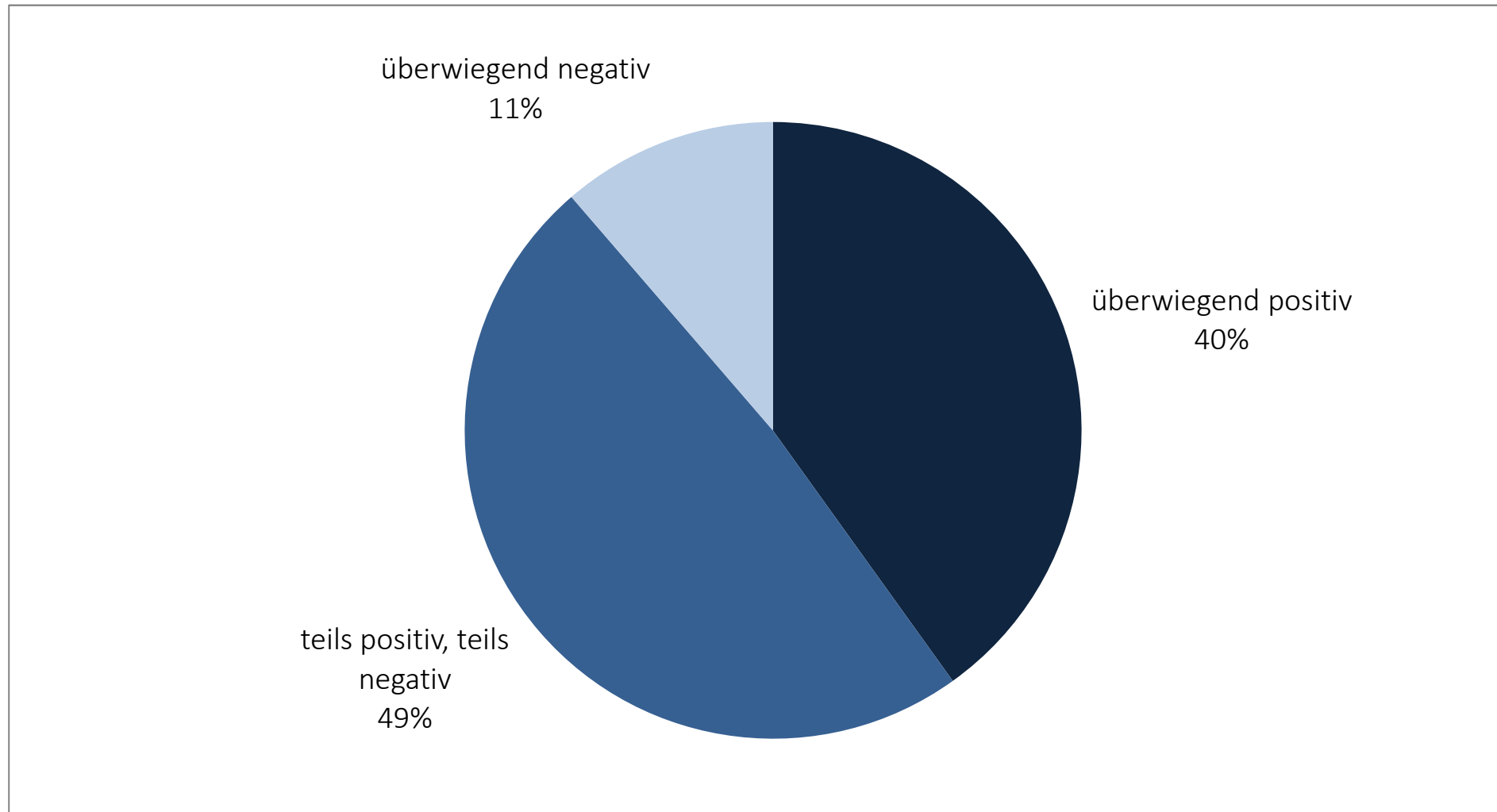
* Basis: Befragte, deren Büros im Jahr 2018 Leistungen für Generalübernehmer erbracht haben (N = 537)

Wie hat sich, bezogen auf den Umsatz, der Anteil der Projekte für Generalübernehmer an allen Projekten Ihres Büros in den letzten 5 Jahren entwickelt?



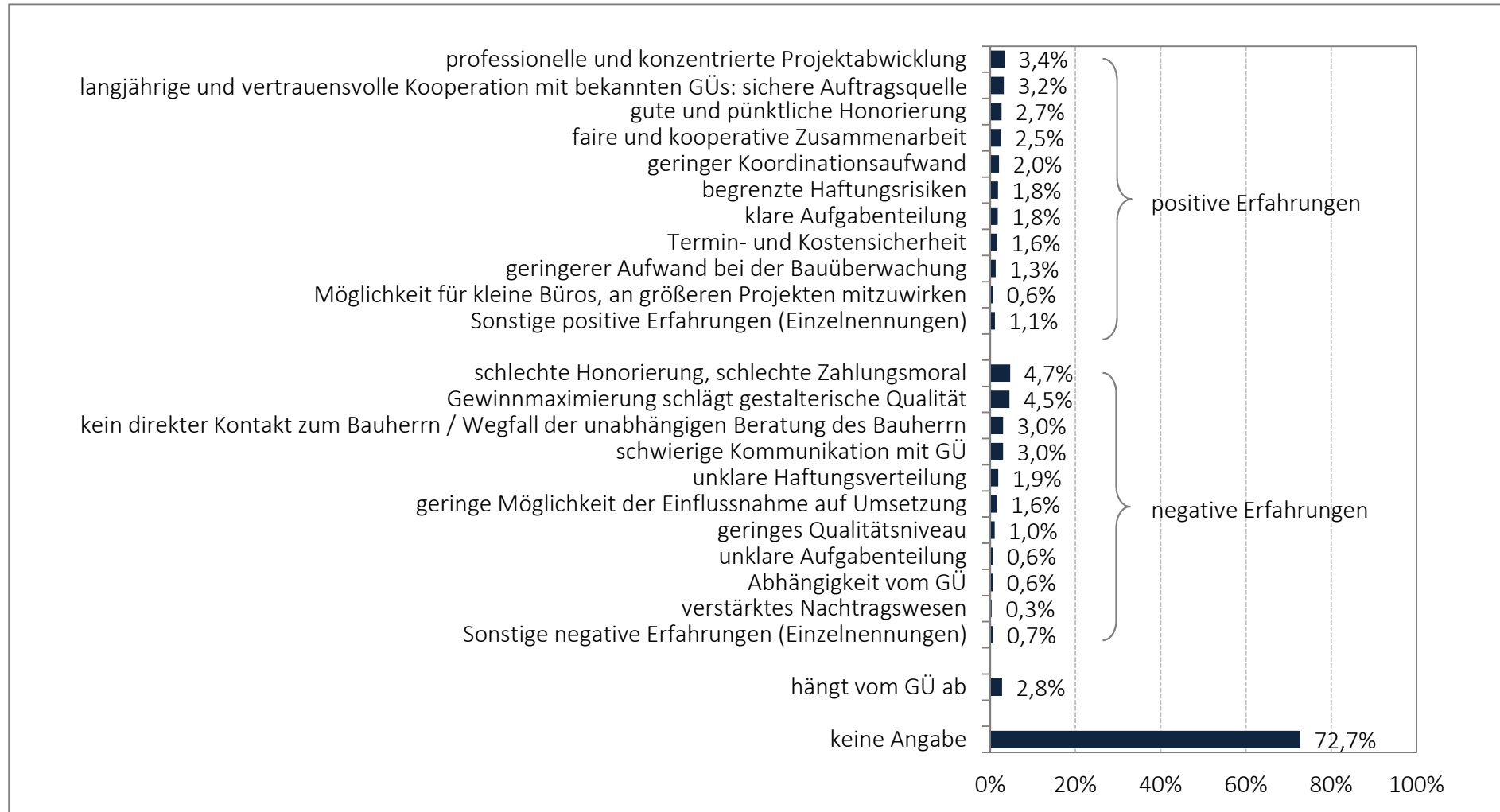
Basis: Befragte, deren Büros im Jahr 2018 Leistungen für Generalübernehmer erbracht haben (N = 537)

Bitte bewerten Sie Ihre Erfahrungen mit GÜ-Vergaben (z.B. hinsichtlich Honorierung, Bauherrenkontakt, Überwachung, Abhängigkeiten, Haftungsfragen etc.).



Basis: Befragte, deren Büros im Jahr 2018 Leistungen für Generalübernehmer erbracht haben (N = 537)

Bitte bewerten Sie Ihre Erfahrungen mit GÜ-Vergaben (z.B. hinsichtlich Honorierung, Bauherrenkontakt, Überwachung, Abhängigkeiten, Haftungsfragen etc.).



Basis: Befragte, deren Büros im Jahr 2018 Leistungen für Generalübernehmer erbracht haben (N = 537)
 Aufgrund der Möglichkeit zu Mehrfachnennungen addieren sich die Werte nicht zu 100%.