

Ist ein Generalunternehmer ein Gesamtleister?

Wenn es ums Bauen geht, begegnen uns häufig die Begriffe «Generalunternehmer» oder «Gesamtleister». Auf den ersten Blick scheinen die Bezeichnungen das Gleiche zu beschreiben. Tatsächlich gibt es da aber einen bedeutenden Unterschied. Schauen wir uns das einmal an:

Der GU ist ein Bauplaner und Baumanager

Der Generalunternehmer erbringt in der Regel sämtliche Bauleistungen und ist quasi zuständig für die Realisation, die Errichtung der Immobilie. Er übernimmt beim Spatenstich und führt die Pläne des Architekten aus. Meist produziert er selbst, gibt aber gleichzeitig Aufträge weiter an Subunternehmer und plant und koordiniert deren Einsätze. Dabei ist der GU zentrale Ansprechstation für alle Beteiligten und natürlich für den Kunden – bis zur Schlüsselübergabe.

Ein Gesamtleister liefert das Komplettpaket

Die Dienstleistungen eines Gesamtleisters gehen einiges weiter. Seine Arbeit beginnt bereits ganz am Anfang eines Bauprojekts. Dann, wenn ein Kunde eine Idee hat. Dann ermittelt der Gesamtleister als erstes das Potenzial und stellt Renditeberechnungen an. Er führt Machbarkeitsstudien durch, macht Projektvisualisierungen und seine Architekten im Team planen die Immobilie. Anschliessend wird der Gesamtleister sozusagen zum GU und übernimmt die Bauplanung und das Baumanagement. Auch der Gesamtleister produziert selbst. Was er nicht selbst liefern oder leisten kann, holt er sich bei Fachspezialisten wie Maler, Sanitärinstallateure etc. Wie der GU koordiniert und überwacht er die Baufortschritte bis zum Bauende – bis zur Schlüsselübergabe.

Vermarktung und Bewirtschaftung inklusive

Für eingefleischte Immobilien-Gesamtleister ist die Arbeit damit aber noch nicht getan, sie bieten weitere Dienstleistungen an. Zum Beispiel die komplette Vermarktung der Immobilie, von der Erstellung der Verkaufsdokumentation über die Führung der Verkaufsgespräche bis hin zur Verkaufsabwicklung.

Eine weitere Dienstleistung, die ein Gesamtleister übernehmen kann, ist die Bewirtschaftung von Immobilien. Der Gesamtleister ist hier Anlaufstelle für Mieterinnen oder Stockwerkeigner, er übernimmt die Hauswartung und auch sämtliche betriebswirtschaftlichen Aufgaben wie Nebenkostenabrechnung oder das Versicherungswesen.

Ein Immobilien-Gesamtleister mit einem solchen umfangreichen Angebot ist Blättler Holzbau GmbH. Inhaber Joe Blättler hat sein Unternehmen im Laufe der Jahre zu einem A-Z-Komplettanbieter entwickelt, denn er sieht in diesem Konzept grosse Vorteile für seine Kunden: «Sämtliche Leistungen kommen aus einer Hand, das vereinfacht die Kommunikation und Koordination und entlastet den Bauherrn enorm.» Und das ist schliesslich, was bei einem Bauprojekt zählt.

