

SILBERNE GESELLSCHAFT

NEUE LANDFLUCHT

KONSEQUENTE INDIVIDUALISIERUNG

MULTI WORK & LIFE

SOZIALE SCHERE

ÖKOLOGIE UND NACHHALTIGKEIT

TEURE ROHSTOFFE

USABILITY IS KING

AUS ALT MACH NEU

TRENDSTUDIE FERTIGHAUSINDUSTRIE

Update 2023

10 kritische Trends
für die Fertighausindustrie

BUGDETDEFIZIT & SPARZWANG / VORSORGEN STATT WOHNEN

DISCLAIMER

Diese Studie zeigt mögliche Trends für die Fertighausindustrie auf bzw. versucht zu analysieren, wohin sich die Baubranche in Zukunft entwickeln wird und welche Maßnahmen erforderlich sind, um am Markt Vorteile zu generieren. Diese Analyse bietet einen Denkansatz und soll eine Diskussionsgrundlage darstellen. Obwohl sie mit großer Vorsicht und Sorgfalt erstellt wurde, erhebt sie keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Richtigkeit der Prognosen.

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

Bereits in den Jahren 2011 und 2018 haben wir in Studien die relevanten Trendbereiche der Fertighausbranche detailliert analysiert. Auch in der diesjährigen Studie geben wir Leitlinien zu potenziellen Chancen und Risiken der kommenden Jahre bekannt und beleuchten Themen näher, mit denen es sich in Zukunft zu beschäftigen lohnt.

Heute, 9 Jahre nach Veröffentlichung der ersten Fertighausstudie, haben wir uns dafür entschieden, die damals aufgestellten Thesen zu überprüfen, die prognostizierten Trends zu betrachten und zu analysieren, welche von diesen verwirklicht worden sind und welche nicht.

Wie die meisten Branchen war auch die Immobilienbranche in den letzten Jahren vom weltwirtschaftlichen Geschehen, wie der COVID-19-Pandemie, der Energiekrise, dem Krieg in der Ukraine, der Inflation, den steigenden Zinssätzen usw. betroffen.

Als Folge dieser Ereignisse sind die Preise für Immobilien und Baumaterialien erheblich gestiegen, was starke Auswirkungen auf Kauf- beziehungsweise Bauentscheidungen in der Zukunft haben wird. Auch die zukünftige Entwicklung der betrachteten Trendfelder hängt maßgeblich von der weiteren Entwicklung des Zinsniveaus ab.

Wir wünschen Ihnen eine spannende und lehrreiche Lektüre und freuen uns auf eine aktive Diskussion mit Ihnen. Natürlich helfen wir Ihnen gern dabei, etwaige Erkenntnisse speziell für Ihre Unternehmen zu erarbeiten und umzusetzen.

Ihr Advicum Team



Daniel Knuchel lic.oec. HSG



Mag. Matthias Ortner

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

es ist durchaus mutig, sich weit aus dem Fenster zu lehnen und – wie Advicum es seit 2011 für die Fertighausindustrie macht – Trends zu suchen und Prognosen abzugeben, die einer ganzen Branche bei ihren Entscheidungen eine Orientierungshilfe bieten sollen.

Wir wissen ja: Trends von gestern können schon heute ziemlich überholt sein, vor allem, wenn ganz plötzlich Umstände auftauchen, mit denen man beim allerbesten Willen nicht hat rechnen können. Eine Pandemie zum Beispiel, oder ein Krieg.

So gesehen ist es eigentlich überraschend, dass Advicum trotz all dieser unvorhersehbaren Ereignisse mit seinen Trends und Prognosen in der ersten Studie 2011 und beim Update 2018 gar nicht so weit danebengelegen ist. Man hat prognostiziert, dass das Wohnen im Grünen immer beliebter werden wird – und das lange vor Corona. Man hat die „neue Landflucht“ angekündigt, den Trend zu flexiblen Wohnkonzepten und Homeoffice vorhergesehen und auf die Bedeutung etwa von Energieeffizienz, Nachhaltigkeit oder erneuerbarer Energieträger hingewiesen. Corona hat einige dieser Trends beschleunigt, der Krieg in der Ukraine leider auch. Advicum hat zwar erkannt, dass die soziale Schere noch weiter auseinanderklaffen und die Mittelschicht – und damit der klassische Markt für Fertighäuser - schrumpfen wird. Aber mit Kostensteigerungen bei Materialien, die für die Herstellung von Fertighäusern essentiell sind, von zuletzt bis zu 40% konnte niemand rechnen.

Die Neuauflage der Trendstudie Fertighausindustrie wird wieder viele wichtige Anhaltspunkte für unsere Branche liefern und uns zumindest in groben Zügen zeigen, wohin der Weg führt. Die Zinssätze werden steigen und der Kauf von Fertighäusern wird geringfügig zurückgehen. Umso wichtiger wird es sein, sich diesen Herausforderungen mit neuen Technologien und verstärkter Digitalisierung zu stellen, sich noch mehr an den Bedürfnissen der Kundinnen und Kunden zu orientieren und die Chancen zu nutzen, die es laut Trendstudie in Zukunft trotz allem geben wird. Stichwort: Aufstockung von bestehenden Gebäuden, um weitere Bodenversiegelung zu vermeiden.

Das Update 2022 der Trendstudie Fertighausindustrie liefert jedenfalls wertvolle Erkenntnisse und Anregungen, die es zu berücksichtigen und umzusetzen gilt. Dafür bedanke ich mich im Namen der österreichischen Fertighausbranche bei Advicum.



Ing. Josef Gruber

Präsident des Österreichischen Fertighausverbandes
Vizepräsident des Europäischen Fertighausverbandes

KRITISCHE TRENDS FÜR DIE FERTIGHAUSINDUSTRIE ÜBERPRÜFUNG UND AKTUALISIERUNG DER TRENDSTUDIE 2011

In unseren Trendstudien aus den Jahren 2011 und 2018 haben wir folgende Themenbereiche erarbeitet: **Silberne Gesellschaft, Neue Landflucht, Konsequente Individualisierung, Multi Work & Life, Soziale Schere, Ökologie & Nachhaltigkeit, Teure Rohstoffe, Usability is King, Aus alt mach neu, Budgetdefizit & Sparzwang sowie Vorsorgen statt Wohnen.** Der Übersicht und besseren Vergleichbarkeit halber, behalten wir diese Aufteilung in der vorliegenden Aktualisierung bei, die letzten beiden Trends werden hier zusammengefasst. Innerhalb der einzelnen Abschnitte gehen wir jeweils auf die aktuellen Trends ein, sowohl auf die in den Studien von 2011 und 2018 erarbeiteten als auch auf neu hinzugefügte. Anschließend betrachten wir je Kategorie kurz die Trends, die sich aus heutiger Sicht nicht bewahrt haben bzw. bei denen eine eindeutige Bewertung aufgrund fehlenden Datenmaterials nicht möglich ist.

SILBERNE GESELLSCHAFT

Überall auf der Welt werden die Menschen älter, bleiben länger fit und arbeiten länger. Der Megatrend Silberne Gesellschaft beschreibt die verschiedenen Auswirkungen dieses demografischen Wandels auf die Fertighausindustrie.

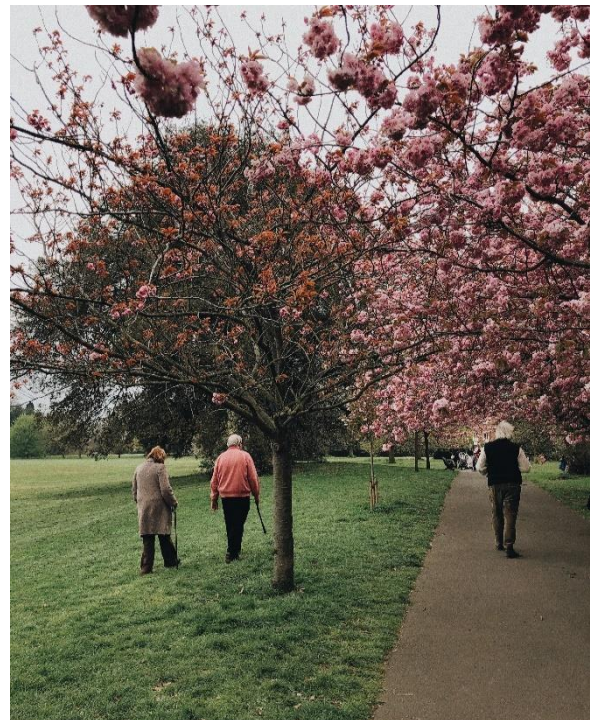
In diesem Kapitel wurden zuerst zwei Trends erfasst, die sich auf die einzelnen Haushalte beziehen: **die Zunahme der Haushalte, in denen eine oder zwei Personen leben** und die **Stagnation der Wohnfläche pro Wohnung**. Der Anteil der Haushalte mit einer oder zwei Personen nimmt in Deutschland, Österreich und der Schweiz weiter zu, während der Anteil der größeren Haushalte sinkt. Dieser Trend wird sich auch in Zukunft fortsetzen.

Wie in früheren Studien prognostiziert, stagniert die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung weiterhin mit kleineren Schwankungen. Aufgrund der bisherigen

Entwicklung werden für die Zukunft keine spürbaren Steigerungen mehr erwartet.

SeniorInnen treten mehr und mehr in den Fokus der Immobilienwirtschaft, wie schon in den Studien von 2011 und 2018 festgestellt wurde. Da die Lebenserwartung der Bevölkerung zunimmt, wird die ältere Gruppe einen zunehmenden Einfluss auf die Immobilienbranche haben, und schon bald sollte der Einfluss der Babyboomer Generation zu spüren sein. Bis 2030 wird die Anzahl der über 65-Jährigen voraussichtlich auf 218 Millionen ansteigen. Zum Vergleich: In Österreich gibt es derzeit 1,72 Millionen Menschen in der Altersgruppe 65+.*

Die Zahl des **betreuten bzw. servicierten Wohnens steigt wie früher prognostiziert weiter an**. Im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung ist davon auszugehen, dass dieser Trend auch für die weitere Zukunft anhalten wird – die steigende Zahl der älteren Menschen bietet ein großes Potenzial in diesem Bereich.



* Statistik.at, 2022

Da Best-Ager eine immer größer werdende Zielgruppe darstellen, sind ihre Bedürfnisse unweigerlich zu berücksichtigen. Deswegen ist es nachvollziehbar, dass sich die **gesamte Immobilienbranche immer mehr an Best-Agern bzw. Zielgruppen von Personen mit einem Lebensalter von über 50 Jahren orientieren wird**. Dieser Trend, der bereits 2011 erwähnt wurde, ist dank der immer noch wachsenden Zahl dieser Altersgruppe weiterhin aktuell. Daher können wir davon ausgehen, dass das Nachfragepotenzial für betreutes Wohnen auch in Zukunft nicht ungenutzt bleiben wird.



Die demographische Entwicklung und ihr Wandel stellen die Immobilienwirtschaft vor neue Herausforderungen und zwingen zu einer intensiven Auseinandersetzung mit dem Thema Barrierefreiheit. Barrieren in Gebäuden sind nicht nur für Menschen mit körperlichen Behinderungen hinderlich, sondern auch für Kinder, ältere und gebrechliche Menschen. Dies legt nahe, dass **immer mehr barrierefreie Wohnmöglichkeiten gefragt sein werden**, was sich sowohl auf Neubauten als auch auf Renovierungen auswirken wird.

In unserer Studie von 2011 haben wir einen Trend festgestellt, dass eine **gute Infrastruktur in der unmittelbaren Umgebung immer wichtiger** wird, und in der Studie von 2018 gehen wir davon aus, dass sich diese Entwicklung in Zukunft fortsetzen wird. Sicherheit, Lärm, Sauberkeit und Anbindung sind einige der Kriterien, die den Kauf oder die Miete einer Wohnung beeinflussen und sich auf die Zufriedenheit mit dem Standort auswirken. Dieser Trend wird weiterhin bestehen und auch künftig relevant sein.

Der nächste Trend hat sich durch die Corona-Pandemie noch verstärkt. Wie wir bereits 2011 prognostiziert haben, wird **das Wohnen im "Grünen" immer beliebter**. Dank der Homeoffice-Möglichkeit, die mittlerweile von viele Unternehmen angeboten wird, ist ein Wohnsitz in der Nähe von der Arbeit nicht mehr notwendig. Dies eröffnet weitere / neue Möglichkeiten bei der Standortwahl. Die Attraktivität der schönen Wohngenden mit vielen Grünflächen und guter landschaftlicher Lage wird weiter zunehmen. Parallel dazu ist auch die Nachfrage nach Gärten gestiegen und jene nach Balkon und Terrasse ist leicht gesunken. Der Anteil der Personen, die einen eigenen Garten besitzen, stieg 2021 um 1,3% im Vergleich zu 2020.* Dank des technologischen Fortschritts und der zunehmenden Flexibilität des Arbeitsplatzes ist zu erwarten, dass die Nachfrage nach Gärten in Zukunft langsam, aber stetig steigen wird.

Die weitere Entwicklung der letzten beiden Trends gibt Grund zu der Vermutung, dass **Speckgürtel (die Vorstadtsiedlungen in der Umgebung einer Stadt) um Städte immer mehr favorisiert** werden. Entspanntes Wohnen, gute Infrastruktur und ein breites Angebot von Restaurants, Kultur, Sport u.Ä. gehören zu den Faktoren, die dazu beitragen, dass die Nachfrage nach Speckgürteln weiter steigt. Inwieweit Homeoffice die Speckgürtel entlasten wird, ist derzeit jedoch noch unklar, da die Menschen aktuell noch die Nähe der Stadt und der städtischen Infrastruktur suchen. Gezielte Infrastrukturmaßnahmen im öffentlichen Bereich bzw. ein weiterer Wertewandel in der Gesellschaft können dies jedoch mittelfristig ändern.

* Statistik.at, 2022

In vorherigen Studien aus den Jahren 2011 und 2018 sind wir davon ausgegangen, dass Menschen **öfter zum zweiten Mal im Leben bauen werden**. Es fehlen immer noch die statistischen Erhebungen, um diesen Trend zu bestätigen.

NEUE LANDFLUCHT

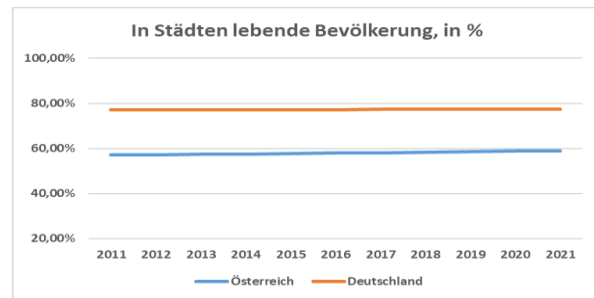
Das bedeutendste Merkmal dieses Kapitels sind die **steigenden Immobilienpreise – insbesondere in Städten und Speckgürteln**. Aufgrund der Inflation sind die Preise von Bauland, Material und Energie stark gestiegen, was auch in suburbanen Gebieten und in der Umgebung zu spüren ist - sowohl bei der Miete als auch beim Kauf. Die Preise werden auch in Zukunft weiter steigen, aber es ist zu erwarten, dass diese Preissteigerungen an Dynamik verlieren und in Zukunft weniger ausgeprägt sein werden. Das ist wiederum von der Zinshöhe abhängig. Ein hohes Zinsniveau führt zu teuren Krediten, welche die Nachfrage verringern und die Preise fallen lassen. Die steigende Inflation in Österreich und Deutschland lässt uns davon ausgehen, dass sich das Zinsniveau auch weiterhin erhöhen wird.



Ein weiterer Trend, der ebenfalls hauptsächlich von den Zinssätzen abhängt, besagt, dass es zwar aktuell **prinzipiell genug Wohnraum gibt, dieser aber an den**

falschen Stellen vorhanden ist. Die weiter steigende Inflation, der Anstieg der Energiepreise und die Engpässe bei der Materialversorgung implizieren, dass es in naher Zukunft etwas weniger Bauprojekte geben wird. Allerdings werden sich diese Faktoren mit der weiteren Entwicklung des Marktes stabilisieren.

Genauso bedeutend ist der Trend der **Zunahme der Urbanisierung**. Obwohl wir in der Studie von 2018 die weitere Entwicklung der Urbanisierung vorausgesagt haben, zeigen die statistischen Daten etwas anderes. Der Urbanisierungsgrad in Deutschland und Österreich stagniert seit einigen Jahren. Die Präferenz der Bevölkerung für die Stadt wird sich nicht wesentlich ändern, und es ist davon auszugehen, dass sich dieser Trend fortsetzen wird.



Quelle: de.statista, 2022

Aufgrund der drei oben genannten Trends ist davon auszugehen, dass der Trend des **steigenden Wohn- und Baubedarfs in den Städten in Kombination mit verdichteter Bauweise in den Speckgürteln** weiterhin aktuell bleibt, wie wir bereits in der Studie von 2011 prognostiziert haben.

In der Trendstudie Fertighausindustrie aus 2011 wurde konstatiert, dass die hohe Bautätigkeit auf dem Land, zusammen mit der Urbanisierung aktuell und auch zukünftig zu **fallenden Immobilienpreisen auf dem Land** führt. Die Gültigkeit dieses Trends können wir aufgrund des Einflusses unvorhersehbarer Faktoren wie der Inflation und des Krieges in der Ukraine nicht mehr bestätigen. Die Immobilienpreise steigen und werden in den Städten, im Umland und in den ländlichen Gebieten weiter steigen. Darüber hinaus werden, die **Grundstückspreise in und um Ballungsräume** voraussichtlich weiter steigen.

Obwohl sich der Trend in der Studie von 2018 nicht wie angenommen erfüllt hat, ist die **Abnahme der Bauwirtschaft in ländlichen Regionen kombiniert mit wenig Neubauten und hauptsächlichlicher Sanierung von Baubestand** dieses Mal aktuell. Der Zinsanstieg und die erwartete zukünftige Weiterentwicklung sprechen für eine größere Renovierungstätigkeit im Vergleich zur Neubautätigkeit. Wir gehen davon aus, dass sich dieser Trend auch in Zukunft fortsetzen wird.

KONSEQUENTE INDIVIDUALISIERUNG

Der abnehmende Einfluss des klassischen Familienmodells und die wachsende Zahl von Single-Haushalten stellen den Markt vor neue Herausforderungen und Bedürfnisse.

Einer der in der Studie von 2011 aufgezeigten Trends ist, dass **Personen mehrmals in ihrem Leben umziehen**, trifft weiter zu. Die in Deutschland und Österreich wohnenden Menschen ziehen aktuell rund vier- bis fünfmal im Leben um. Diese Prognose ist weiterhin gültig, und die Häufigkeit von Umzügen wird höchstwahrscheinlich nicht abnehmen.



Der nächste bedeutsame Trend ist, dass **Menschen immer weniger in „eigenem Eigentum“ leben**. Zum

Vergleich: Der Anteil der Menschen, die in Österreich Eigentum besitzen, lag 2011 bei 49,7% und 2022 bei 47,9%. Die Vermietungsquote in Österreich, betrug 2011 hingegen 41,3% und 2021 42,9%.* Diese Zahlen bestätigen unsere Annahme, und wir gehen davon aus, dass sich dieser Trend auch in Zukunft fortsetzen wird.

Die Menschen werden immer individueller und streben nach mehr Flexibilität, weil sie weniger Zeit haben, um alltägliche Aufgaben wie die Wohnungsreinigung durchzuführen oder die Mahlzeit zuzubereiten. Die heutige Gesellschaft sehnt sich nach Produkten und Dienstleistungen, die individuell auf die persönlichen Bedürfnisse zugeschnitten sind. Die Nachfrage nach kleineren, effizient organisierten Wohnungen nimmt daher stetig zu.

Diese Faktoren wirken sich in mehrfacher Hinsicht auf die Immobilienindustrie aus: das **Standardhaus wird vermehrt der Vergangenheit angehören**, ebenso die **typische Wohneinheit einer Familie mit einer Nutzung von 20 bis 30 Jahren**. Außerdem ist in Zukunft mit einer **steigenden Nachfrage nach flexiblen Wohnformen und Grundrissen** zu rechnen, da entsprechend Lebensabschnitt und Alterssituation Wohnträume zunehmend verwirklicht werden, ebenso wie eine **große Vielfalt an Wohnungsangeboten**.

Wie wir in der vorangegangenen Studie festgestellt haben, ist es nicht möglich, diese Trends datenmäßig zu verifizieren, da solche spezifischen Daten nicht zur Verfügung stehen. Wir gehen jedoch davon aus, dass diese Trends, auch in Zukunft gelten werden, als logische Folge der zunehmenden Individualisierung aller Lebensbereiche.

MULTI WORK & LIFE

Die im vorherigen Kapitel erwähnten Trends – Flexibilität und Individualisierung – haben einen erheblichen Einfluss auf die Multi Work & Life Kategorie: generell werden **flexible Wohnkonzepte immer mehr gefragt, die Arbeit, Kleinfamilie und Freizeit miteinander verbinden** können. Wie wir bereits festgestellt haben,

* de.statista, 2021

versuchen die Menschen aufgrund der geringeren Freizeit, so viele flexible Konzepte wie möglich in ihr Leben einzuführen, z.B. einen Arbeitsplatz in einem Unternehmen zu finden, das die Möglichkeit des Homeoffice bietet.

Die Aussage, dass das Angebot von Homeoffice-Möglichkeiten durch Unternehmen und die Nutzung dieses Angebots durch ArbeitnehmerInnen in den letzten Jahren zugenommen hat, ist immer noch aktuell. Corona hat die Digitalisierung und Verbreitung von flexibleren Arbeitsmodellen wesentlich beschleunigt. Laut einer durchgeführten Umfrage unter Fach- und Führungskräften im Jahr 2020 gaben mehr als die Hälfte der Befragten an, dass sich aufgrund der Pandemie die örtliche sowie zeitliche Flexibilisierung der Arbeit verstärkte. Dieser Trend wird sich auch in Zukunft fortsetzen, da die Beliebtheit von Home-Office weiter zunimmt. Die Anforderungen an den Wohnraum unter dem Aspekt Home-Office werden weiter steigen. Grundrisse, Flexibilität und optimale Digitalisierung sind hier die Themen.

SOZIALE SCHERE

In diesem Kapitel wird das Thema der wachsenden sozialen Ungleichheit und deren Auswirkungen auf den Immobilienmarkt behandelt. Wie wir in vorherigen Studien angenommen haben, wird die soziale Schere immer größer – dies ist eine häufig verwendete Metapher, die auch beschreibt, dass die Mittelschicht immer weiter schrumpft.

Auch bei den Trendstudien Fertighausindustrie 2011 und 2018 haben wir angenommen, dass die **Mittelschicht, und damit der klassische Markt für Fertighäuser, immer weiter schrumpft**. Aktuell noch steigenden Immobilien-, Energie- und Lebensmittelpreise sowie steigende Finanzierungsanforderungen und -kosten lassen uns weiterhin davon ausgehen, dass der untere Teil der Mittelschicht immer mehr von Armut betroffen wird und die Mittelschicht in Zukunft schneller

schrumpfen wird. Die Einkommensungleichheit in Österreich gemäß dem Gini-Index blieb 2021 mit 26,7 Punkten ziemlich konstant, wobei ein Wert von 0 absolute Gleichheit und ein Wert von 100 absolute Ungleichheit darstellt. Die Vermögensungleichheit nach dem Gini-Index ist im Jahr 2021 gestiegen und lag bei 74,2 Punkten. Das bedeutet, dass die Vermögensungleichheit in Österreich viel stärker ausgeprägt ist als die Einkommensungleichheit.*

Entsprechend den obigen Faktoren ist zu erwarten, dass sich die sozialen Ungleichheiten weiter vertiefen werden. Daher gehen wir davon aus, wie bereits in der Trendstudie 2011 enthalten waren: **kostengünstige Wohnkonzepte für Kleinfamilien werden immer mehr gefragt sein** und das **Premiumsegment im Hausbau wächst oder bleibt konstant**. Um auf dem Markt wettbewerbsfähig zu bleiben, müssen sich die Unternehmen auf neue gesellschaftliche Veränderungen einstellen.



In der Studie von 2018 sind wir davon ausgegangen, dass sich der **Kosten- und Verdrängungswettbewerb innerhalb der Fertighausbranche** weiter verschärfen wird. Wir haben jedoch nicht damit gerechnet, dass innerhalb von vier Jahren seit der Erstellung der letzten Studie ein Kostenanstieg von 20-40% erzielt werden würde.

* de.statista.com

Die Immobilienbranche ist derzeit durch hohe Baukosten geprägt, die auf die Auswirkungen von steigenden Zinsen aufgrund der Inflation, Transportengpässen, Materialmangel etc. zurückzuführen sind. Darüber hinaus haben die Menschen mit gestiegenen Energie- und Lebensmittelpreisen zu kämpfen und wenden sich daher dem Sparen zu. Dieser Trend wird so lange anhalten, bis sich der Markt stabilisiert, dann dürfte sich das Preiswachstum verlangsamen. Wie in der vorangegangenen Studie festgestellt, sind die Kosten in hohem Maße von der Höhe der Zinsen abhängig.

ÖKOLOGIE & NACHHALTIGKEIT

Die Bedeutung von Ökologie und Nachhaltigkeit im Bauwesen wird auf globaler Ebene immer wichtiger, und mit Hilfe zahlreicher Richtlinien, Initiativen und Aktivitäten werden Anstrengungen unternommen, um die Bevölkerung für die Bedeutung der Energieeffizienz zu sensibilisieren.

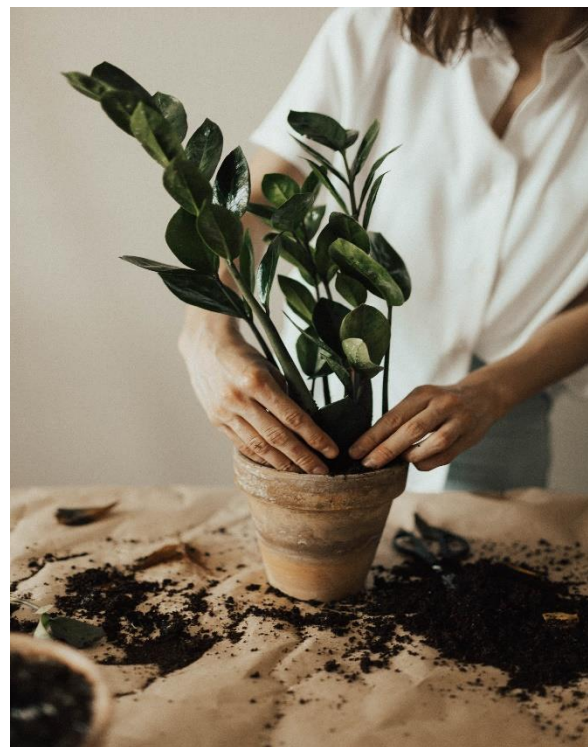
Wir sind im Rahmen der Trendstudien 2011 und 2018 davon ausgegangen, dass es bis zum Jahr 2030 zu einem Anstieg des **Marktvolumens für energieeffiziente Gebäude auf 611 Milliarden Euro kommen wird**. Das Volumen des globalen Marktes für energieeffiziente Gebäude wächst seit mehreren Jahren stetig und wird im Jahr 2018 bei 298 Milliarden Euro und im Jahr 2021 bei 358 Milliarden Euro liegen.* Diese Daten bestätigen die Prognose, dass das Volumen weiterhin wachsen wird.

Durch die Initiative der Europäischen Kommission und die Ausarbeitung von Richtlinien hat sich die Effizienz von neu errichteten Gebäuden in der Europäischen Union deutlich verbessert, und mit Hilfe der EU-Gebäudebestandsbeobachtungsstelle wird auch die Effizienz der Renovierung bestehender Gebäude überwacht.

Einer der in der Studie von 2011 aufgezeigten Trends ist die **erhöhte Nachfrage nach regenerativen Baustoffen und schadstofffreien Materialien**. Diese Aussage lässt sich anhand der Holzmarktdaten bestätigen. Aktuellen Daten zufolge verzeichnet der Markt für

Holzprodukte eine steigende Nachfrage nach umweltfreundlichen Materialien für den Bau von Gebäuden, Möbeln und dergleichen. Daher ist zu erwarten, dass dieser Trend weiterhin anhält.

Da die Bauindustrie zu den größten Nutzern globaler Ressourcen und Verursachern von Umweltverschmutzung gehört, ist es wichtig, **nachhaltiges Bauen und optimale Energieeffizienz** weiter zu fördern. Dies hat positive Auswirkungen auf Gesellschaft und Umwelt, deswegen gehen wir weiterhin davon aus, dass **der Fokus auf Ökologie und Nachhaltigkeit im Baubereich noch weiter zunehmen wird**.



In unserer Studie von 2011 haben wir festgestellt, dass bei Bau und Renovierung **vor allem nachhaltig agierende Unternehmen beauftragt** werden und dass dafür weder verifizierbare noch falsifizierende Daten aufzufinden sind. Warum dies leider immer noch der Fall ist und warum „Green“ nicht immer nachhaltig ist, erklären wir mit dem neuen Trend **„Greenwashing“**. Greenwashing liegt vor, wenn eine Organisation mehr Zeit und Geld dafür aufwendet, sich als umweltfreundlich zu vermarkten, als dafür, ihre negativen Umweltauswirkungen tatsächlich zu minimieren. Es handelt sich um

*de.statista.com

eine vorgetäuschte Marketingstrategie, um Verbraucher in die Irre zu führen. Viele Unternehmen täuschen nur vor, nachhaltig zu sein, um mit den Mitbewerbern mithalten zu können und konkurrenzfähig zu bleiben.

Die Immobilienbranche als einer der größten Kohlenstoffemittenten hat sich verpflichtet, ihren Teil zur Senkung der weltweiten Treibhausgasemissionen beizutragen. Derzeit ist der Sektor für 38 Prozent aller energiebedingten CO₂-Emissionen verantwortlich, wobei die Emissionen nach Angaben des UN-Umweltprogramms im Jahr 2019 einen Rekordwert erreicht haben. In der Tat haben sich viele der größten Manager und Investoren des privaten Immobiliensektors dazu verpflichtet, ihre Anlageportfolios bis zum Jahr 2050 auf null Treibhausgasemissionen zu reduzieren. Dies ist jedoch nur der erste Schritt, um die oben genannten Ergebnisse zu erreichen. Es ist von wesentlicher Bedeutung, sich an die Erfordernisse der Umwelt und der Nachhaltigkeit anzupassen und dementsprechend zu handeln.

TEURE ROHSTOFFE

Der Trend, den wir in der Studie von 2011 erwähnt haben: die **verstärkte Nutzung erneuerbarer Energieträger**, wächst schneller als je zuvor. Deshalb beobachten wir einen **verstärkten Übergang von fossilen Brennstoffen zu erneuerbaren Energien**, da immer mehr Länder die Vorteile und das Energiepotenzial erneuerbarer Energieträger zu schätzen wissen. Sowohl Entwicklungs- als auch Industrieländer investieren mehr in erneuerbare Energien.

Der Anteil der erneuerbaren Energieträger am weltweiten Wärmeverbrauch steigt deutlich langsamer. Es wird jedoch erwartet, dass die Nachfrage nach Wärme aus erneuerbaren Energieträgern allmählich zunehmen wird. Die Nachfrage wird durch die fortgesetzte Ausweitung der Nutzung von Strom aus erneuerbaren Energieträgern für Heizungszwecke, der Zunahme des Verbrauchs von Solarwärme und Bioenergie und schließlich durch die umfassendere Nutzung von geothermischer Energie durch Erdwärmepumpen und Fernwärme angekurbelt.

Entsprechend diesem Trend gehen wir auch davon aus, dass **vermehrt effiziente Heizungstechniken zum Einsatz** kommen werden, ebenso wie allgemein **mehr Techniken zur Ressourcenschonung**. Wie bereits in der Studie 2011 festgestellt, erwarten wir, dass mit jeder neuen Generation immer mehr effiziente Technologien in Häusern eingesetzt werden.



Darüber hinaus ist zu erwarten, dass **die thermische Sanierung beziehungsweise energietechnische Modernisierung von Baubestand** zunehmen wird. Der Baubestand muss ohnehin irgendwann saniert werden, und wir gehen davon aus, dass dabei auch die energetische Sanierung eine Rolle spielen kann.

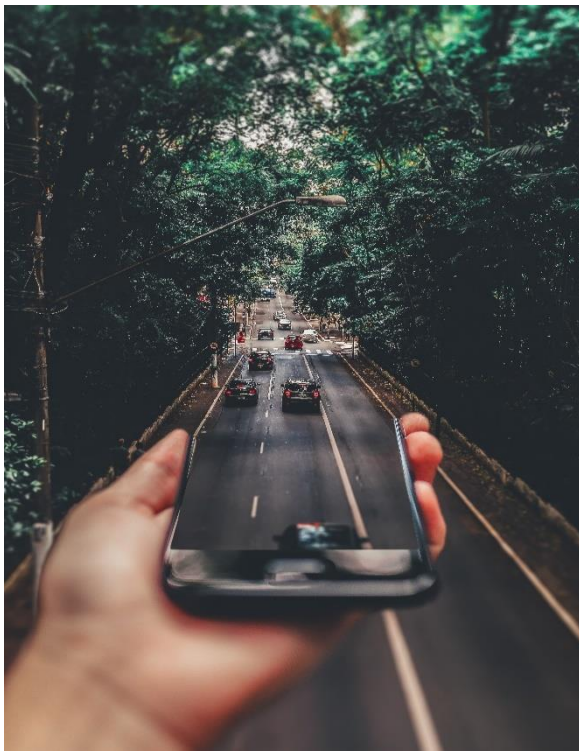
Die hohen Rohstoff- und Energiepreise, die wir heute erleben, stellen die Branche der erneuerbaren Energien vor neue Herausforderungen, aber auch die steigenden Preise für fossile Brennstoffe machen die erneuerbaren Energien noch wettbewerbsfähiger.

Außerdem fördern die **steigende Energiekosten zu einem vermehrten Bau von Passiv-, Nullenergie- und Energieplushäusern**. Aufgrund des Anstiegs der Zinssätze stagniert die Zahl der Bauprojekte für Hochenergiehäuser. Wie bereits erwähnt, hängt die weitere Entwicklung dieses Trends von den Energiekosten und der Bautätigkeit im Bereich der Passivhäuser ab.

Krisen, Kriege und die moderne Gesetzgebung werden diesen Trend weiter fördern. Verbot von Gas und Ölheizungssystemen und die Förderung von alternativen Energiequellen sind wesentliche Beschleuniger in diesem Wandel. Photovoltaik, Solar, Luftwärmepumpen und Erdwärme werden die Sieger der Zukunft.

USABILITY IS KING

Anwendungen werden immer häufiger im Haushalt genutzt z.B. zur Verwaltung des Hauses oder zum Energiesparen und der **Fokus von Usability** wird noch weiter zunehmen. Wie bereits in der Studie von 2018 erwähnt, wird Benutzerfreundlichkeit für jedes Produkt ein wichtiges Kriterium, folglich auch für Technologie. In der Trendstudie 2011 sind wir davon ausgegangen, dass **verstärkt Apps im Haus eingesetzt** werden. Aufgrund der Weiterentwicklung der Technologie gehen wir davon aus, dass dieser Trend in der Zukunft weiterhin wichtig sein wird.



Digitale Dienste werden zunehmend die einzelnen Geräte, Anlagen und Gebäude miteinander verbinden. Diese neuen Dienste werden es ermöglichen, neue Wege zur Optimierung und Verbesserung der Gebäu-

deeffizienz zu finden. So werden beispielsweise Gebäudemanagementsysteme nicht nur mit Informationen im Gebäude, sondern auch mit Informationen aus der Außenwelt verbunden sein. Dies ermöglicht z.B. die vorausschauende Steuerung des Heiz- und Kühlbedarfs auf der Grundlage der Wettervorhersage und die Ermittlung von Möglichkeiten zur Effizienzsteigerung. **Die Vernetzung der einzelnen Geräte im Haus nimmt weiter zu.**

Während der COVID-19-Pandemie ist ein neuer Trend entstanden, nämlich die **Online-Immobilienbesichtigung**. Um der Nachfrage gerecht zu werden, bieten Immobilienagenturen virtuelle Besichtigungen an, bei denen die VerbraucherInnen neue Häuser bequem von zu Hause aus besichtigen können. Und nicht nur das, mithilfe von Virtual Reality können Interessenten vor der Fertigstellung ihre Wunschimmobilie besichtigen, auch wenn sie sich noch in der Bauphase befindet.

AUS ALT MACH NEU

In diesem Kapitel stellten wir 2011 den Trend fest, dass **thermische Sanierung, Umbau und Modernisierung von Altbauten ein wichtiges Thema für die Zukunft** sein werden. Die thermische Sanierung, der Umbau und die Modernisierung von Altbauten ist nach wie vor ein heißes Thema.

Viele Länder, darunter auch die Länder der Europäischen Union, versuchen, die Renovierungsrate bestehender Gebäude zu erhöhen und gleichzeitig die Energieeffizienz zu verbessern, um die Gasemissionen zu reduzieren. Um die Renovierung zu fördern, hat die Europäische Kommission im Jahr 2020 die Strategie "Eine Renovierungswelle für Europa - Verdoppelung der Renovierungsquote zur Senkung von Emissionen, zur Ankurbelung der wirtschaftlichen Erholung und zur Verringerung von Energiearmut" veröffentlicht. Ziel ist es, die jährlichen energetischen Sanierungsraten in den nächsten 10 Jahren zu verdoppeln. Dank der Strategie und der Einführung von Energieeffizienzsertifikaten ist es einfacher, effiziente Renovierungen durchzuführen.



Die **zunehmende Sanierung von Fertighäusern** hat hier ein großes Potenzial. Die Sanierung des Kellers wegen zu hoher Feuchtigkeit durch schlechte Dämmung oder die Sanierung der Wasserleitung wird hier oft genannt. Dieses Thema wird in Zukunft an Bedeutung gewinnen, denn die ersten Fertighäuser entstanden zur Zeit von Holzschutzmitteln wie Chloranisolen und frühen Dämmstoffen, die sich gegen Feuchtigkeit und Schimmel nicht als effektiv erwiesen. Deshalb ist es notwendig, sich vor der Renovierung und / oder Modernisierung mit einem Experten zu beraten. Je früher Sie wissen, was auf Sie zukommt, desto besser lassen sich Dauer und Kosten der Fertighaussanierung planen. Mit der zunehmenden Sanierung wird auch die **Modernisierung von Eigenheimen** für die Zukunft immer bedeutender.

Die Zahl der Neubaubewilligungen im Jahr 2020 ist infolge der COVID-19-Pandemie deutlich zurückgegangen. Seit dem letzten Einbruch im Jahr 2020 **steigt die Zahl der neuen Baugenehmigungen wieder** an und liegt jetzt ungefähr auf dem Niveau vor der Krise, und es wird vorhergesagt, dass sie aufgrund des Zinsanstiegs infolge der Inflationsbekämpfung nicht übermäßig wachsen wird.

BUDGETDEFIZIT & SPARZWANG VORSORGEN STATT WOHNEN

Die Zahl der Neubauten ist rückläufig, was auf die COVID-19-Pandemie zurückzuführen sein könnte, die zu Materialengpässen und Beschaffungsverzögerungen geführt hat. Folglich wird der Bau von Häusern immer teurer und langsamer. Da **Neubauten deutlich weniger Förderungen für den Einsatz von Energiesparmaßnahmen oder Heiztechnik erhalten werden**, ist ein weiterer Rückgang zu erwarten.

Ein weiterer Anstieg der Inflation und der Leitzinsen erschwert die Renovierung und Modernisierung, aber die Zahl der **Förderungen für die thermische Sanierung und Modernisierung nimmt weiterhin zu**. Aufgrund des Anstiegs der Energiepreise wird erwartet, dass immer mehr thermische Renovierungen und Modernisierungen von Häusern vorgenommen werden, um die Energieeffizienz zu verbessern und den Energieverbrauch zu senken.

Das Risiko einer Immobilienblase in der Schweiz, vor dem wir bereits 2011 gewarnt haben, **bleibt hoch**. Der Immobilienblasenindex stieg im zweiten Quartal 2022 leicht an, da die Hauspreise und die Haushaltseinkommen deutlich auseinanderdriften (das anhaltende Auseinanderdriften der Eigenheimpreise von den Haushaltseinkommen hin). Die aktuellen Daten zeigen jedoch, dass sich diese Situation aufgrund des Zinsanstiegs bald ändern könnte. Die SchweizerInnen sind niedrige Zinsen gewöhnt, und diese Entwicklung der Situation passt ihnen überhaupt nicht. Die Hauspreise steigen weiter, und es ist zu erwarten, dass die Zinsen weiter steigen werden. Infolgedessen **geht die Nachfrage nach Eigenheimen stark zurück**. Das Niveau der Nachfrage ist mit dem vor der Pandemie vergleichbar. Die weitere Entwicklung dieser Situation hängt zweifellos von der Entwicklung des Zinssatzes ab.

Infolge der Inflation sind die Immobilienpreise erheblich gestiegen, und die Zentralbanken haben die Zinssätze erhöht, was sich folglich auf den Rückgang der Nachfrage nach Immobilien auswirkt. Deutlich höhere Finanzierungskosten dürften die **Nachfrage nach Wohnimmobilien insgesamt reduzieren**, könnten sich aber in

das Umland von Großstädten verlagern, weshalb zu erwarten ist, dass **die Nachfrage nach Neubauwohnungen in guter Lage in A-Städten** auch in Zukunft stagnieren wird.

Wie wir in der Studie 2018 festgestellt haben, sind Anlegerwohnungen am krisenresistentesten. Deshalb können wir davon ausgehen, dass zukünftig eine hohe **Nachfrage nach Anlegerwohnungen und generell nach Immobilien als Kapitalanlage** geben wird. Zwar kaufen Großinvestoren weiterhin Immobilien, doch die rasant steigenden Zinsen und Eigenkapitalanforderungen könnten das Bild auch für sie bald verändern. Wer jetzt eine Immobilie kaufen will, braucht Kapital mit möglichst wenig Kredit. Aufgrund der steigenden Immobilienpreise und Zinsen ist eine Trendwende auf dem Immobilienmarkt zu erwarten, aber es ist auch notwendig, den Markt wieder ins Gleichgewicht zu bringen.

NEUE TRENDS

In diesem Kapitel werden wir wie bisher Trends betrachten, die in keine der oben genannten Kategorien passen. Immobilien als Kapitalanlage waren schon immer beliebt, und diese Krise hat das noch einmal bestätigt – doch nun stehen wir vor einer Trendwende.

In den kommenden 18-24 Monaten wird der Kauf von Wohnimmobilien deutlich zurückgehen. Der Anstieg der Zinssätze hat negative Auswirkungen auf den künftigen Kauf von Fertighäusern. Da ein weiterer Zinsanstieg zu erwarten ist, wird der Kauf von Fertighäusern zukünftig zurückgehen. Mit der Senkung der Zinssätze und der Stabilisierung der Preise auf dem Immobilienmarkt dürfte die Nachfrage wieder steigen.



In der vorangegangenen Studie haben wir uns mit dem Thema Digitalisierung, der Entwicklung neuer Technologien und deren Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft beschäftigt. Die **immer schnellere Entwicklung der Technologie setzt die Immobilienbranche zunehmend unter Druck**. Damit die Unternehmen wettbewerbsfähig bleiben, ist es erforderlich, neue Trends zu beobachten und sich an neue Marktanforderungen anzupassen. Der Einsatz neuer Technologien und die Digitalisierung ermöglichen dem Markt der Fertighäuser zahlreiche Vorteile, wie z.B.: Kostensenkung, Optimierung von Arbeitsprozessen, Produktivitätssteigerung, Reduzierung von Datenredundanzen, etc. Ein weiterer Bestandteil der Digitalisierung ist die Vernetzung. Damit ist nicht nur die Zusammenarbeit und Koordination von Projektpartnern in virtuellen Internet-Projekträumen gemeint, sondern die Verbindung von physischen Objekten mit einer virtuellen Darstellung im Internet, dem Internet der Dinge. Dieser Trend wird erhebliche Veränderungen bringen, da sich die Branche bisher auf einem eher niedrigen Niveau der Digitalisierung befindet.



Die Kundenzufriedenheit ist immer wichtiger geworden. Die Zufriedenheit der KundInnen steigt, wenn die Produkte personalisierbar sind. Deshalb ist die **Online-Konfiguration ein wichtiger Trend in der Fertighausbranche**. Mit einem Online-Konfigurator kann man bequem von zu Hause Bad, WC, Wohnküche oder auch die Terrasse planen und designen. In der Fertighausbranche bereits angekommen, wird er sie noch in den kommenden Jahren begleiten. Und die künstliche Intelligenz macht den Konfigurator immer smarter. Mit ihrer Hilfe können Kunden Ausstattungen vorgeschlagen werden und erhalten in kürzester Zeit die passenden Optionen.

Und künstliche Intelligenz macht den Konfigurator immer intelligenter. Mit ihrer Hilfe können den KundInnen Ausstattungen angeboten werden und sie erhalten in kürzester Zeit die richtigen Optionen. In Zukunft können wir erwarten, dass die Menschen mit Hilfe des Konfigurators das Haus nach ihren persönlichen Vorstellungen einrichten.

Es gibt noch einen weiteren Bereich der künstlichen Intelligenz, den jeder bereits kennt, und das ist die Technologie der **virtuellen Assistenten**. Diese Technologie hat in den letzten Jahren **immer mehr an Bedeutung gewonnen** und wird in der Immobilienbranche eingesetzt, um alle Geräte zu vernetzen und so eine einfachere und leichtere Steuerung der Wohnung zu ermöglichen und eine schnelle Reaktion zu bieten, wenn ein Problem auftritt etc. Da die Software mit der Cloud verbunden ist, kann sie kontinuierlich aus den Fragen und Wünschen von Millionen von Nutzern lernen und diese Erkenntnisse mit allen Nutzern teilen. Es ist davon auszugehen, dass diese Technologie weitere Auswirkungen auf den Immobilienmarkt haben wird.

Neue Technologien wie die oben erwähnten sorgen dafür, dass mehrere Systeme zusammenarbeiten, um das Haus automatisiert, komfortabel und stressfrei zu machen und ein **Smart Home** aufzubauen. Die Jalousien öffnen sich automatisch, wenn es hell wird. Der Kaffee ist morgens nach dem Aufstehen schon fertig, Per App oder Sprachsteuerung kann man auch die Geräte steuern, die miteinander kommunizieren und eine Wohnung oder ein Haus zum Smart Home machen. Beispiele sind Heizkörperregler, Lampen oder auch Lüftungsanlagen. Smart Home ist unsere Gegenwart und Zukunft.

FERTIGHAUSMODELL VERGLEICH FERTIGHAUSPREIS 150M² VON 2018 BIS 2022

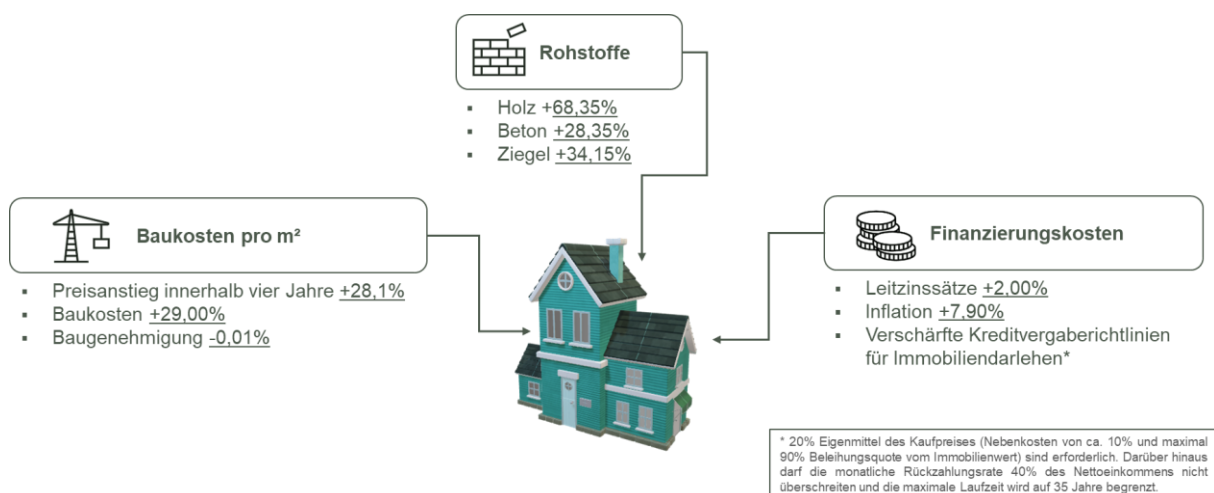
Anhand unseres Fertighausmodells werden wir die Preise und Kosten für den Bau von Fertighäusern in den Jahren 2018 und 2022 grafisch darstellen und exemplarisch vergleichen. Corona-Pandemie und Ukraine Krieg haben die Märkte nachhaltig verändert.

Die Nachfrage nach Wohnraum und insbesondere nach Fertighäusern stieg während Corona-Pandemie deutlich an. Die Menschen suchten ein stabiles Eigenheim und Raum für Arbeit und Leben. Die Auftragseingänge bei den Herstellern stiegen in zum Teil ungeahnte Höhen. Der Krieg und die Nach-Corona-Entwicklungen bewirken seit dem 2. Quartal 2022 jedoch nun das Gegenteil. Die Auftragseingänge fallen zum Teil ins Bodenlose. Rückgänge von 60% und mehr sind keine Seltenheit. Doch warum ist das so gekommen?

Gründe für die aktuelle Situation:

- Vorzieheffekte während der Corona-Pandemie führen nun dazu, dass diejenigen, die sich die Häuser leisten konnten sie bereits gekauft haben
- Preissteigerungen bei Grund und Boden sowie bei den Bau- bzw. Produktkosten führen dazu, dass Bauvorhaben für den „klassischen Häuslebauer“ kaum noch leistbar sind
- Inflation und damit verbundene Zinsanstiege führen dazu, dass Finanzierungen „außergewöhnlich“ teuer geworden sind. Zinsen von unter 1% steigen in die Richtung von 5% was einer Verfünfachung der Zinslasten entspricht. Hier sei jedoch angemerkt, dass 5% Hypothekarzinsen vor der Finanzkrise 2008 üblich waren. Diese Finanzierungskosten konnten sich die Bauherren jedoch nur leisten, da die Bau- bzw. Produktkosten deutlich niedriger waren
- Finanzierungsanforderungen und Eigenkapitalanforderungen sind seit 01. Juli 2022 deutlich verschärft worden. Die Banken und Finanzinstitute erhalten kaum noch Finanzierungsanfragen und von den erhaltenen Anfragen müssen sie große Teile zurückweisen

Abbildung 1 Fertighausmodell



Quelle: Advicum Consulting GmbH, 2022

Im August 2022 stiegen die Preise für Bauholz um 68,35%, für Beton um 28,35% und für Ziegel um 34,15%. Der Liefertermin für bestimmte Materialien ist immer noch ungewiss.

Der Anstieg der Materialpreise schlägt sich wiederum in einer Verteuerung des Projekts nieder. Die Ungewissheit bei der Lieferung von Materialien verlängerte die Bauzeit, und außerdem verteuerte sich die Lieferung von Materialien aufgrund der Treibstoffpreise. Die Preise für Fertighäuser sind in den letzten 4 Jahren im Durchschnitt um rund 28% gestiegen, und die Baukosten in Österreich haben sich um rund 29% erhöht. Der Preisanstieg hat sich noch nicht so stark in der Zahl der erteilten Genehmigungen in Österreich niedergeschlagen. Die Zahl der Genehmigungen ging um 0,01% zurück. Für die Zukunft wird jedoch aufgrund der geringeren Nachfrage ein größerer Rückgang erwartet.

Was die Finanzierung betrifft, so haben sich auch hier die Bedingungen im Vergleich zu 2018 verschärft. Der Leitzins ist um 2,00% gestiegen und es ist ein weiterer Anstieg zu erwarten. Die Zukunft vieler Unternehmen und Trends in der Immobilienbranche hängt von der Entwicklung des Zinssatzes ab. Die Inflation in Österreich nimmt weiter zu, und es ist sehr schwer abzuschätzen, wann ihr Wert zu sinken beginnen wird. Derzeit ist davon auszugehen, dass die hohe Inflation noch bis Ende 2023 anhalten wird. Solange die Inflation zunimmt, wird auch der Wert des Zinssatzes steigen. Zusätzlich haben wir in Österreich eine Veränderung in der Kreditvergabe auf dem Immobilienmarkt. So traten ab Juli 2022 strengere Richtlinien für Immobilienkredite in Kraft. Dies wird sich weiter negativ auf den Immobilienerwerb auswirken. KreditnehmerInnen brauchen mindestens 20 Prozent Eigenkapital und die Kreditrate darf 40% des verfügbaren Haushaltseinkommens nicht übersteigen.

Ein Rechenbeispiel: Wenn eine Immobilie 500.000 Euro kostet und jemand möchte sie kaufen, dann müssen zumindest 100.000 Euro Eigenkapital verfügbar sein, und die verbleibenden 400.000 Euro können durch einen Kredit finanziert werden. Für die Laufzeit ist ein Zeitraum von maximal 35 Jahren vorgesehen. Und die Kreditrate darf das Haushaltsnettoeinkommen von 40 Prozent nicht überschreiten. Wie sich diese Faktoren auf die Kosten für das Fertighaus selbst auswirken, ist in Tabelle 1 dargestellt.

Tabelle 1 Hausbaukosten

Hausbaukosten	2018	2022	Wachstum
Hauspreis 150 m2	€ 300 000	€ 390 000	30%
Grundstückspreis	€ 500 000	€ 625 000	25%
Keller/Bodenplatte	€ 80 000	€ 100 000	25%
Baunebenkosten	€ 55 000	€ 70 000	27%
Projektkosten	€ 935 000	€ 1 185 000	27%
Eigenkapital	10%	20%	10%
Finanzierungsvolumen	€ 792 000	€ 829 000	5%
Zinssatz	1,0%	4,00%	1,50%
Zinsvolumen	€ 7 920	€ 33 160	420%

Quelle: Advicum Consulting GmbH, 2022

Die Tabelle der Hausbaukosten zeigt Vergleichspreise und Prozentsätze des Eigenkapitals und der Zinssätze. Die vierte Spalte zeigt das Wachstum bestimmter Positionen im Jahr 2022 im Vergleich zu 2018. Es ist zu erkennen, dass sich innerhalb von 4 Jahren viele Dinge erheblich verändert haben. Ein Anstieg der Hauspreise um 30%, ein Anstieg der Grundstückspreise um 25%, ein Anstieg der Projektkosten um 27% und andere Faktoren werden sich negativ auf die Nachfrage und den Kauf von Fertighäusern auswirken. Zudem sind die Kreditbedingungen im Vergleich zu 2018 strenger, ferner steigt das Zinsniveau weiter an. Für den Bau eines Fertighauses müssen Sie ca. 235.000 Euro mehr bereitstellen, und die neue Zinslast unterliegt einer Steigerung von rund 420%.

Neben einem weiteren Anstieg des Zinssatzes ist auch ein weiterer Anstieg der Preise und Kosten für Fertighäuser zu erwarten. Basierend auf den Statistiken und unserem Fertighausmodell können wir große Herausforderungen für diese Branche erwarten. Projekte dauern länger, die Baukosten sind höher, die Menschen haben weniger Einkommen. Die Nachfrage nach Fertighäusern wird also in den nächsten Jahren sicherlich geringer ausfallen.

FAZIT

Im Rahmen dieser Studie wurden die Trends auf dem Fertighausmarkt analysiert, deren Entwicklung und Bewegung wir in der Studie 2011 angenommen haben. Die erste Analyse der Entwicklung der Situation wurde in der Studie 2018 ausführlich erläutert, und in diesem Jahr haben wir aufgrund zahlreicher Veränderungen in den letzten 3 Jahren beschlossen, die aktuelle Situation und die Entwicklung der Trends in der Zukunft erneut zu analysieren.

Vor drei Jahren begann die Pandemie des Corona-Virus, die zahlreiche Projekte auf dem Immobilienmarkt zum Stillstand brachte und somit das Angebot an verfügbaren Häusern und Wohnungen reduzierte. Gleichzeitig stieg dank niedriger Zinsen und flexibler Arbeitsmöglichkeiten wie Homeoffice die Nachfrage nach Immobilien jeden Monat an. Die Auftragsbücher der Hersteller füllten sich – manchmal wurde Rekordauftragseingänge verzeichnet. Die Freude war jedoch nicht immer ungetrübt, da Lieferengpässe und Preissteigerungen zu erheblichen Herausforderungen bei den Herstellern führten. Fixtermine und Fixpreise konnten nicht eingehalten werden, dies führte zu schwierigen Situationen.

Mit abflachen der Pandemie durfte man erwarten, dass sich der Markt stabilisieren könnte. Doch mit Beginn des Ukraine Kriegs wurde der europäische Markt weiter erschüttert. Die hohen Gas-, Öl- und Lebensmittelpreise wirkten sich auf die finanzielle Situation der Verbraucher aus und zwangen sie, ihr Konsumverhalten zu ändern und mehr zu sparen. Verunsicherung über die weiteren Entwicklungen machte sich breit. Zusätzlich begann die Zentralbank, den Leitzinssatz zu erhöhen, um die Auswirkungen der Inflation zu verringern. Durch die Analyse der externen Faktoren lässt sich mit Sicherheit sagen, dass der Zinssatz in den kommenden 12 – 18 Monaten weiter steigen und damit die Nachfrage nach Immobilien verringern wird. Die neuen Eigenkapitalvorschriften „runden“ das düstere Bild für die Branche ab.

Obwohl wir im Jahr 2018 davon ausgingen, dass es keinen Widerstand für die Fertighausindustrie geben würde, können wir das nun leider nicht mehr bestätigen. Der aktuell geringe Baubedarf und die geringe Bautätigkeit, sowohl in den Städten als auch auf dem Land, stellen eine massive Gefährdung für die Branche dar. Die weitere Entwicklung der Fertighausindustrie hängt wesentlich von der weiteren Entwicklung des Zinsniveaus und der Baukosten ab.

Ein starker Preisanstieg, zusätzliche Bau- und Materialkosten und strengere Bedingungen für die Vergabe von Krediten haben dazu geführt, dass u.a. Bauprojekte mit Fertighäusern für den durchschnittlichen KundInnen aktuell kaum noch zu finanzieren sind. Wie wir bereits betont haben, wird die Nachfrage weiter zurückgehen bzw. sich auf tiefes Niveau stabilisieren.

In diesem Kontext muss sich die Fertighausbranche auf die weitere Entwicklung der wirtschaftlichen Lage vorbereiten. Wie wir 2018 betont haben, können die Standardisierung und Individualisierung von Produkten sowie das Angebot entsprechender digitalisierter Lösungen die Wettbewerbsfähigkeit der Hersteller erhöhen. Ein großes Potenzial kann auch der Sanierungsbedarf von Fertighäusern sein, für den die Nachfrage in naher Zukunft steigen sollte.

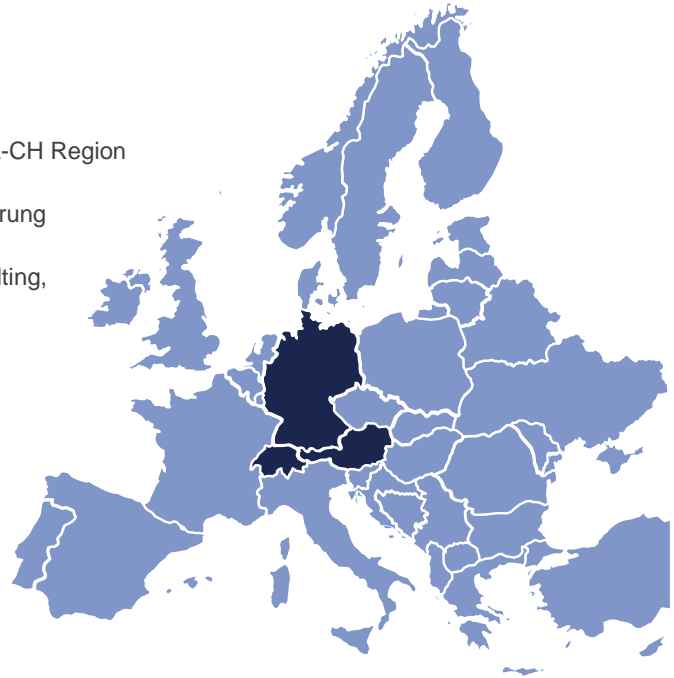
Die Fertighausindustrie befindet sich in jedem Fall vor großen Herausforderungen in der Zukunft, daher ist es notwendig, sich an die aktuelle Marktsituation anzupassen und den Verhaltensmustern der KundInnen zu folgen und ihre Bedürfnisse zu erfüllen. Die Analyse potenzieller Trends sowie potenzieller Krisensituationen könnte Unternehmen helfen, mit der entstehenden und zukünftigen Marktsituation umzugehen.

ÜBER ADVICUM

Unsere Mission ist die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes von mittelständischen Unternehmen und Teilkonzernen. Mittels unserer drei Geschäftsfelder Consulting - Management - Finance entwickeln wir zukunftsorientierte Lösungen und setzen diese mit Konsequenz, Fingerspitzengefühl und Sozialkompetenz um.

Hardfacts

- 2002 gegründet mit Sitz in Wien
- Europaweit tätig, Mandate vorwiegend in der D-A-CH Region
- Erfahrenes Team mit Beratungs- und Linienenerfahrung
- Umfangreiche Expertise in den Bereichen Consulting, Management und Finance
- Stark umsetzungsorientiert ohne Überforderung der Unternehmensstruktur
- Über 200 erfolgreich abgeschlossene Projekte
- Über 100 zufriedene Kunden
- Internationale Expertise in mehr als 20 Ländern



■ Tätigkeitsbereich ■ Advicum Fokusländer

Auszeichnungen

Advicums Projekte wurden in den letzten Jahren mit zahlreichen internationalen Consulting- und Managementpreisen ausgezeichnet.

 2015 Nominierung zum Immobilien Cäsar (AT)	 2015 Constantinus European National Champion Austria	 2015 Constantinus European 2. Platz	 2014 Constantinus Award 1. Platz (AT)
 2014 Constantinus International 4. Platz	 2014 Staatspreis Top 6 (AT)	 2013 Turnarounder of the year (DE)	 2010 Immobilienmanager-Award Top 3 (DE)