

SILBERNE GESELLSCHAFT

NEUE LANDFLUCHT

KONSEQUENTE INDIVIDUALISIERUNG

# TRENDSTUDIE FERTIGHAUSINDUSTRIE

MULTI WORK & LIFE

SOZIALE SCHERE

ÖKOLOGIE & NACHHALTIGKEIT

TEURE ROHSTOFFE

## 10 kritische Trends für die österreichische Fertighausindustrie

USABILITY IS KING

AUS ALT MACH NEU

BUDGETDEFIZIT & SPARZWANG

**DISCLAIMER**

Diese Studie zeigt mögliche Trends für die österreichische Fertighausindustrie auf, wohin sich die Baubranche in Zukunft entwickeln wird und veranschaulicht, welche Maßnahmen erforderlich sind, um am Markt Vorteile zu generieren. Diese Analyse bietet einen Denkansatz, sie soll eine Diskussionsgrundlage liefern und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

## MODERNER WOHNBAU

### VON FUNKTIONALITÄT

"Jeder Architekt kann eine Villa bauen, aber eine wirkliche Kunst ist es, ein kleines, günstiges Haus zu erstellen"

*Frank Lloyd Wright (1867 – 1959)*

### BIS INDIVIDUALITÄT

„Zeige mir wie du baust,  
dann sage ich dir, wer du bist“

*Christian Morgenstern (1871 – 1914)*

## **Sehr geehrte Damen und Herren,**

Wohnen ist ein Grundbedürfnis jedes einzelnen Menschen und unterliegt zugleich starken Einwirkungen durch soziale und wirtschaftliche Entwicklungen. Diese haben in den letzten Jahren im Zuge der immer größeren Lebens- und Arbeitsflexibilität zu starken Veränderungen geführt und werden uns in Zukunft noch stärker beeinflussen, wahrscheinlich stärker als wir vermuten.

Die Herausforderungen für die Immobilien- und Baubranche, somit auch für die Fertighausindustrie in Österreich resultieren zum Einen aus dem Entstehen immer neuerer Wohn- und Lebensformen, d.h. das Wohnen wird immer individueller und flexibler, zum Anderen wird der sinnvolle Umgang und die effektive Nutzung bestehender Ressourcen immer wichtiger.

Aus diesen Gründen haben wir zum jetzigen Zeitpunkt die entscheidenden Zukunftsfragen erarbeitet, um Ihnen Thesen und die Trendfelder der Zukunft zu zeigen, mit denen Sie sich schon heute beschäftigen sollten, um für die kommenden Jahre gerüstet zu sein.

Trends bieten natürlich neue Chancen für Ihren Erfolg, und somit gilt es, diese Chancen zu nutzen.

Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre und helfen Ihnen gerne beim Finden und der Umsetzung Ihrer Chancen.

Ihr Advicum Team

Daniel Knuchel lic.oec. HSG

Mag. Matthias Ortner

## EINLEITUNG

Bauen von Wohnungen bedeutet, die Wohnbedürfnisse der Kunden abzudecken. Diese Wohnbedürfnisse sind stark von Lebensphasen und Lebensformen geprägt. Wir Menschen werden immer mobiler und damit flexibler, leben oftmals alleine oder haben zum Teil komplexe Beziehungen (Patchwork).

Wohnen, Beruf und Freizeit verschmelzen immer mehr und wir wollen in den verschiedenen Lebensalterphasen verschiedene Wohnansprüche realisiert wissen. Die „klassischen Rollenbilder“ wie Familie (Eltern und mindestens zwei Kinder), lebenslang den gleichen Beruf oder wohnhaft an einem Ort nehmen in der Bedeutung ab.

Anstelle des „klassischen“ Sicherheitsdenkens treten Flexibilität, Freiheit und Individualität. Wohnbedürfnisse wollen adäquat umgesetzt werden (vor allem durch Singles und die „jungen“ Alten), sodass ein unaufhaltsamer Trend in Richtung kleinerer, individuell gestaltbarer und in jeder Lebenssituation flexibel anpassbarer Behausungen geht. Diese befinden sich meist in Städten oder um Ballungszentren, Neubauten von Einfamilienhäusern am Land nehmen hingegen immer mehr ab. Einen kostengünstigen Zweitsitz am Land kann man ja aus der bestehenden Substanz erwerben.

Ökologisierung im Wohnbau hat jetzt schon einen hohen Stellenwert und wird in Zukunft noch stärker an Bedeutung gewinnen. Die laufenden Wohnkosten rücken immer mehr in den Vordergrund. Es wird noch mehr in Baustoffe und technisches Equipment investiert werden, die ökologischen und letztendlich ökonomischen Nutzen bringen.



## DIE ZUKUNFT IM WOHNBAU KRITISCHE TRENDS FÜR DIE FERTIGHAUSINDUSTRIE

Im Rahmen dieser Studie wurden die kritischen Trends für die fünf makroökonomischen Bereiche Gesellschaft, Wirtschaft, Umwelt, Technologie und Politik erarbeitet, mit Daten hinterlegt und die Konsequenzen sowie mögliche Lösungsansätze dargestellt.

### DIE SILBERNE GESELLSCHAFT

*Alles überstrahlend*

Die Bevölkerungsgruppe der über 60-jährigen steigt aufgrund der Entwicklung der Lebenserwartung ständig an und bildet mittlerweile den größten Anteil an der Bevölkerung. Sie sind keine „grauen Mäuse“ und weigern sich, dem altertümlichen Seniorenbild zugerechnet zu werden.

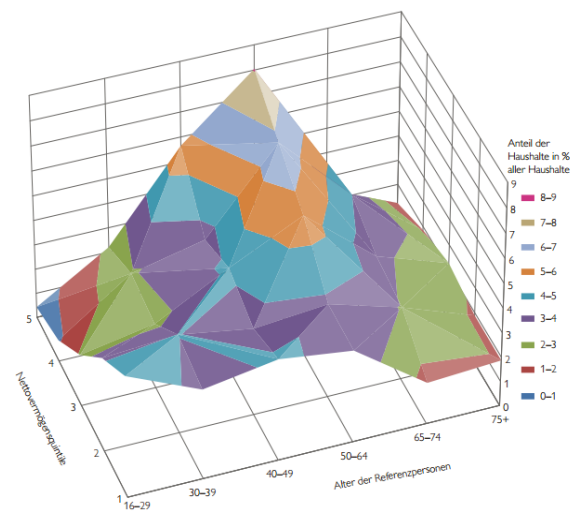


Stattdessen werden sie immer flexibler und mobiler. Mit großem Selbstbewusstsein stehen sie mitten im Leben. Sie wissen genau was sie wollen, geben die Richtung vor, haben ausreichend Geld zur Verfügung, das sie in freude- und nutzenbringende Dinge investieren und sie wollen auch serviert werden.

Diese Bevölkerungsgruppe wurde lange Zeit fast sträflich vernachlässigt - ein Fehler, wie sich Marketingstrategen eingestanden haben. In den nächsten Jahren ist auch in der Bau- und Immobilienbranche eine Ausrichtung an dieser Zielgruppe zu erwarten. Eine Zielgruppe, die eventuell ein zweites Mal im Leben baut, ganz an ihren persönlichen Bedürfnissen ausgerichtet.

Dieser demographische Wandel hat weiters zur Folge, dass die altersbedingte Adaptierung und Nutzung von Wohnräumen, barrierefreies Wohnen, betreutes Wohnen in sozial freundlicher Umgebung und dies mit wesentlich erhöhtem und umfassendem Serviceanspruch in Zukunft stark nachgefragt wird.

### Gemeinsame Verteilung von Alter der Referenzpersonen und Vermögen



Quelle: OenB Geldpolitik und Wirtschaft Q3/12

## NEUE WOHNFORMEN FÜR NEUEN LEBENSABSCHNITT

Eine neue Wohnform zu einem neuen Lebensabschnitt – das verwirklichen immer mehr Menschen ab 60+, denn in diesem Alter verändern sich auch die Wohnbedürfnisse grundlegend.

Die unmittelbare Umgebung der Wohnung wird spätestens ab 65 immer wichtiger. Vor allem „Städter“ zieht es von der Hektik des urbanen Raums in ruhigere Gefilde. Allerdings: die „grüne Wiese auf dem Lande“ ist hier für einen Hausbau nicht unbedingt geeignet. Es fehlt an der so wichtigen Infrastruktur hinsichtlich Verkehr, Nahversorgung, Dienstleistungen und Behörden. Ein gemischtes Siedlungsgebiet nahe einem Ortskern oder im Speckgürtel eines Ballungszentrums ist ein optimales Baugelände für „Best Ager“.

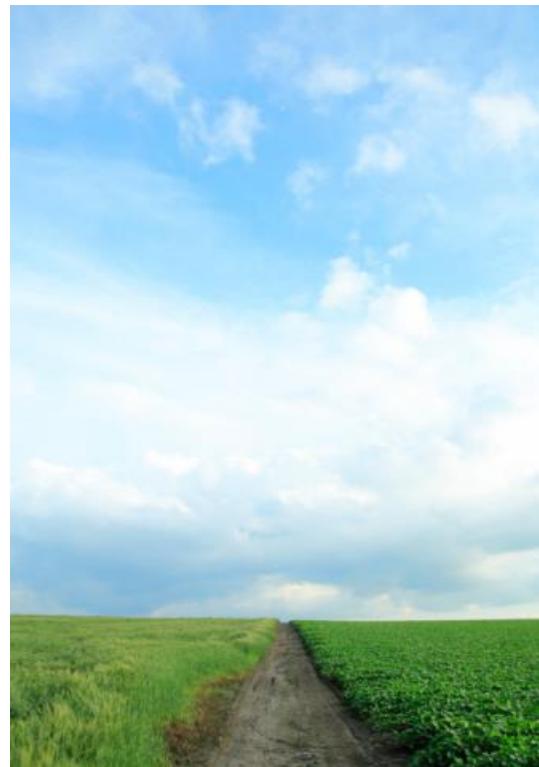
Je älter man wird, desto größer ist der Bedarf an Wärme, Helligkeit und Sicherheit. Auch wenn die „Best Ager“ zum Zeitpunkt des Bauens noch voll mobil sind, das Leben und die finanzielle Unabhängigkeit genießen, denken sie an die auf sie zukommende Lebensphase. Menschen im höheren Rentenalter verbringen ungefähr vier Fünftel des Tages in den eigenen vier Wänden. Barrierefreiheit, gute Infrastruktur in unmittelbarer Nähe stehen für Mobilität und Selbstständigkeit im Alter.

- 1-2 Personenhaushalte
- geringere Wohnfläche
- Bauen zum zweiten Mal
- betreutes bzw. serviciertes Wohnen, verdichtetes Wohnen für Gleichgesinnte
- gute Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung
- „im Grünen“ ohne die Arbeit und Mühsal des eigenen Gartens
- barrierefreies Wohnen – auch durch Modernisierung des bestehenden Baubestandes

## NEUE LANDFLUCHT

*Stadtluft macht frei*

Unser Wandel von der Produktions- zur „kreativen“ Dienstleistungsgesellschaft bedeutet gleichzeitig, dass die Attraktivität von Städten als Arbeits-/Wohnort zunimmt und das Land eher als punktuell genutzter Erholungsraum betrachtet wird.



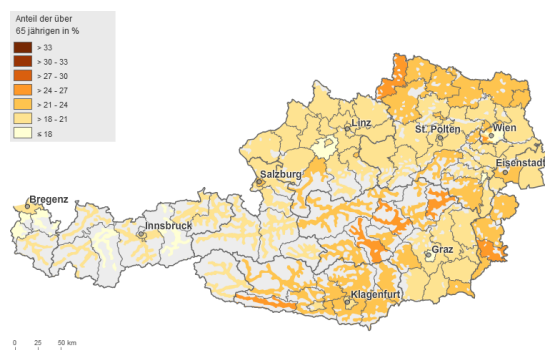
Das hat zur Folge, dass in der Stadt bzw. um die Städte („Speckgürtel“) der Wohn- und Baubedarf drastisch steigt, somit die begrenzt zur Verfügung stehenden Grundflächen gut genutzt werden bzw. die bestehende Bausubstanz permanent erneuert und ausgebaut wird. Die Infrastruktur am Land wird immer schwächer, die Landbevölkerung überaltert viel schneller, so dass Neubauten am Land empfindlich zurückgehen. Auch eine Vielzahl an älteren Gebäuden wird günstig zu erwerben sein - die Chance für Stadtbewohner, einen günstigen Zweitwohnsitz zu erwerben und diesen adaptieren zu lassen.

Dieser Trend ist heute schon vorhanden und wird sich weiter verstärken. Einerseits werden die Immobilienpreise in den Ballungszentren wie z.B. Wien, Graz oder Linz weiter steigen, andererseits werden ganze Landstriche aufgrund mangelnder Arbeitsmöglichkeiten entvölkert werden.

## VERDICHTETE BAUWEISE IM „SPECKGÜRTEL“

Die Wohnungsnachfrage hat immer mehr ökonomisch und demographisch bedingte Ursachen (Ausbleiben eines Bevölkerungswachstums, Migration, Soziale Schere, Umstrukturierung der gesellschaftlich-sozialen Struktur der Bevölkerung, etc.) und reagiert damit stärker auf Veränderungen der konjunkturellen Entwicklung und der Angebotspreise.

### Bevölkerungsanteil im Alter von 65 und mehr Jahren nach Prognoseregion für 2020



Quelle: Statistik Austria, Ergebnisse der Bevölkerungsprognose 2012

Die Umstrukturierung der Gesellschaft, weg von der klassischen Familie mit Kindern (Einfamilienhaus auf dem Land) hin zu freien Beziehungsformen (Wohngemeinschaften, Lofts etc. im Zentrum der Stadt) ist ein Grund für die verschiedenartigen Rückgangstendenzen: massiver Rückgang im klassischen Einfamilienhaus-Sektor auf dem Land, Konstanz im größeren Mehrfamilienhaus-Sektor. Unterstrichen wird diese Aussage durch eine Verschärfung der regionalen Unterschiede in der Bautätigkeit: während in den Städten und ihren Agglomerationen eine sehr hohe Bautätigkeit herrscht und in den nächsten Jahren auch weiter zu erwarten ist, stagniert die Bauwirtschaft in den ländlichen Gebieten auf tiefem Niveau oder sinkt sogar.

- Trend zu verdichteter Bauweise in den Speckgürteln um Städte, z.B. Reihenhäuseranlagen
- Wachstum nach oben in die mehrgeschossige Bauweise prägt auch Einfamilienhäuser
- im Gegenzug fallen Immobilienpreise auf dem Land
- Immobilien auf dem Land dienen vermehrt als Zweitwohnsitze
- Bauwirtschaft in ländlichen Regionen stagniert bzw. geht zurück, hauptsächlich Sanierung von Einfamilienhäusern, wenig Neubau
- Einnahmen in ländlichen Gemeinden fallen – Landgemeinden werden unattraktiver
- höheres Pensionseintrittsalter fördert die Bindung zur Stadt (Arbeitsplatz)
- konstanter Anstieg der Grundstückspreise in und um die Ballungsräume

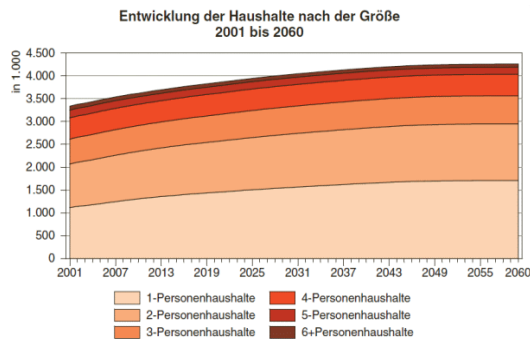
## KONSEQUENTE INDIVIDUALISIERUNG

*Klassische Rollenbilder erodieren*

Die Ziele und die Lebensweise der Menschen von heute unterscheiden sich wesentlich von denen früherer Generationen. Die Chance, aus der Masse hervorzutreten, bedeutet gerade auch für junge und jung gebliebene Menschen, sich konsequent zu individualisieren.

Somit rücken die „klassischen Rollenbilder“ wie Familie, lebenslang den gleichen Beruf oder wohnhaft an einem Ort nahe dem Familienverband immer mehr in den Hintergrund. Die Abhängigkeit von traditionellen sozialen Bindungen, Sicherheiten und Normen ist nicht mehr im bisherigen Ausmaß gewünscht. An ihre Stelle treten Freiheit, Nutzung von Chancen und Generierung optionaler Gestaltungsräume – vermehrt auch von Frauen genutzt („female shift“).





Quelle: Statistik Austria, Haushaltsprognose 2012

Neue Lebens- und somit neue Wohnformen entstehen. Der Zeitpunkt und die Dauer hinsichtlich des Zusammenlebens mit Partner(n), Kinderwunsch (u.a. Patchwork) verwischen und sind zeitlich nicht mehr einzuordnen. Die Entscheidung und der Wunsch des Einzelnen treten immer mehr in den Vordergrund, sodass Zwänge und Normen wenig Platz haben. Wünsche des Einzelnen sollen nach den eigenen Vorstellungen realisiert werden, jeweils den einzelnen Lebensabschnittsphasen angepasst.

Das bedeutet auch, dass man seine individuellen Wohnräume realisieren will, entsprechend den jeweiligen Lebensphasen, auch im Umfeld komplexerer Lebensformen.



## MENSCHLICHE VIELFALT

Die traditionelle Vater-Mutter-(2)Kind-Familie scheidet immer öfter, obwohl die heile Familie immer noch in der Werteskala ganz oben rangiert. Die typischen Wohneinheiten für eine Familie mit zwei Kindern über einen Nutzungszeitraum von 20-30 Jahren gehören endgültig der Vergangenheit an. Die individuelle „Bewegungsfreiheit“ und der Wunsch nach Geborgenheit, der Wunsch nach Familie werden im Patchwork gelöst.

Scheidungsraten nehmen zu, die Anzahl von Lebensgemeinschaften und die Anzahl der Kinderlosen steigen. Die Gesellschaft und ihre Lebensabschnittsmodelle zersplittern in eine enorme Vielfalt. Haushalte sind und werden kleiner (1-2 Personenhaushalte). Auch die Singlehaushalte sind sehr heterogen, so wird rd. die Hälfte von geschiedenen oder verwitweten Personen bewohnt.

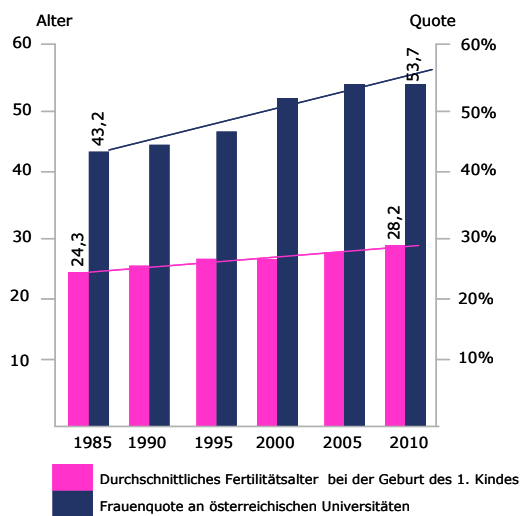
- das Standardhaus gehört endgültig der Vergangenheit an
- flexible Wohnformen und Grundrisse werden gefragt sein – dem Lebensabschnitt und der Lebenssituation entsprechend
- große Vielfalt von Wohnungsangeboten ist gefragt
- persönliche Individualität soll sich im Lebensraum widerspiegeln
- modulartige Baumöglichkeiten werden gefragt sein
- Personen ziehen mehrmals in ihrem Leben um
- Menschen leben in immer weniger „eigenem Eigentum“

## MULTI WORK & LIFE

Verändertes Bildungs- und Arbeitsleben

Menschen siedeln sich seit jeher dort an, wo Arbeitsplätze vermehrt zur Verfügung stehen. Neu hingegen ist, dass der Kreativitätsfaktor (auch hinsichtlich Unterhaltung) und die Möglichkeit zum ständigen Lernen sowie zum sozialen oder beruflichen Netzwerken immer stärker in den Vordergrund rücken.

### Frauen in Österreich



Das sind auch jene Faktoren, die allesamt stark miteinander verschmelzen, oftmals nicht zu trennen sind und somit das berufliche wie auch das private Leben stark beeinflussen. Schon längst ist das Arbeiten von zu Hause aus im beruflichen Alltag verankert, auch weil es die „Neuen Selbständigen“ mit ihrem Wunsch nach beruflicher Freiheit forcieren.

Multi-Working and Multi-Living in unterschiedlichen Lebensphasen in Kombination mit einer vernünftigen Work-Life-Balance ist angesagt. Ob dies die Mutter ist, die von zu Hause aus neben ihren Kindern ihren Job ausübt, der freischaffende Architekt, der sein Büro im Dachgeschoß des Hauses eingerichtet hat oder der IT-Programmierer, der jeden Freitag von zu Hause aus arbeitet. Der Wunsch nach Unabhängigkeit, Individualität und Flexibilität zeigt sich in allen Lebensphasen.



Schon jetzt gehen in urbanen Zentren meist beide Eltern einem Beruf nach. Die Frauen sind die Bildungsgewinner und machen Karriere. Vermehrt betreuen auch Väter in Karenz ihre Kinder und immer öfter werden Time-Outs (Sabbaticals) genutzt.

### FRAUEN – DER TALENTEPOOL

Frauen stellen den größten Pool an Talenten dar und laufen den Männern den Rang ab, denn in Österreich ist die Mehrheit der Maturanten und der ordentlichen Studierenden an den Universitäten weiblich. Der Wettbewerb um Talente in der Wirtschaft wird weiter zunehmen und kann nicht allein durch Migration aufgefangen werden. Die Frauen müssen im Erwerbsleben gehalten werden.

Obwohl die Sehnsucht nach einer heilen Familie bleibt, bekommen Frauen später und auch weniger Kinder, die Anzahl der kinderlosen Frauen steigt. Die Geburtenrate sollte aber nicht weiter sinken und darum braucht es dringend neue Arbeits- und Karrieremodelle für Frauen und es wird sie auch geben.

Doppelverdiener in Partnerschaften, Teilzeitarbeit für beide Geschlechter, annähernde Gleichheit beim Einkommen und partnerschaftliche Erziehungsmodelle werden zum Mainstream in der Patchwork Familie. Ein Fortschreiten in Richtung Dienstleistungsgesellschaft und eine anhaltende Flexibilisierung der Arbeitsverhältnisse fordert eine erhöhte Mobilität der Arbeitenden und führt auch zu rasch wechselnden Lebensumständen.

- flexible Wohnkonzepte die Arbeit, Kleinfamilie und Freizeit miteinander verbinden können
- der voll vernetzte Arbeitsplatz zuhause wird zum Standard (auch wenn er nur teilweise genützt werden sollte)
- Infrastruktur in der Umgebung ist enorm wichtig (Verkehrsanbindung, Bildungseinrichtungen, Kinderbetreuung, etc.)

## SOZIALE SCHERE

*Anzahl überschuldeter Haushalte steigt*

Rund 250.000 bis 270.000 Haushalte in Österreich haben Zahlungsprobleme und können ihre Kredite nicht ordnungsgemäß bedienen. Im laufenden Jahr ist mit einer steigenden Anzahl an verschuldeten Haushalten zu rechnen.

Die Einkommens- und Vermögensschere in Österreich geht immer weiter auseinander. So besitzen zehn Prozent der Bevölkerung 61 Prozent aller Immobilien im Land (Wohnungen, Häuser, unbebaute Grundstücke); 40 Prozent hingegen besitzen gar keine Immobilien.

Die österreichischen Haushalte verfügen laut EU-SILC\* 2009 im Mittel über 29.849 Euro Haushaltseinkommen pro Jahr. 10% der Haushalte haben weniger als 12.627 Euro, und 10% haben mehr als 63.270 Euro pro Jahr zur Verfügung. Die reichsten zehn Prozent der Bevölkerung besaßen 2009 etwas mehr als die Hälfte des ge-

samten Vermögens. Die Ungleichheit ist zuletzt „noch größer“ geworden, heißt es im vom Sozialministerium veröffentlichten „Sozialbericht“. Auch bei den Arbeitseinkommen öffnet sich die Schere. Das reichste Fünftel aller Arbeitnehmer in Österreich verdient 47 Prozent des Gesamteinkommens. Vor 30 Jahren waren es noch unter 40 Prozent.



Vor allem Mehrkindfamilien, allein erziehende Elternteile und Mindestpensionisten sind besonders oft von Armut betroffen. Über 500.000 Menschen, die in Familien mit Kindern leben, sind bereits armutsgefährdet!

## DIE TYPISCHEN HÄUSELBAUER WERDEN WENIGER

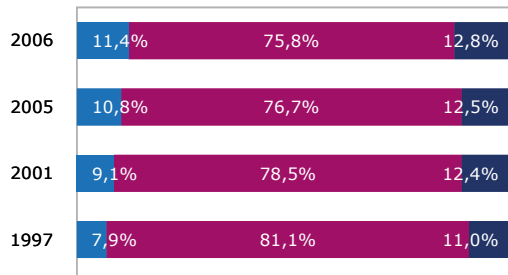
Die Zahl der Teilzeit-Arbeitenden hat stark zugenommen. Die Mittelschicht – der typische österreichische Häuselbauer und somit das Rückgrat der Fertighausindustrie – wird kleiner. Der klassische Markt, in dem die Fertighausindustrie groß geworden ist, schrumpft.

Mehr als zwei Kinder sind ein Faktor für Armutsgefährdung, deshalb werden Wohnkonzepte mit

\* European Union Statistics on Income and Living

mehreren Kinderzimmern nur mehr bei zahlungskräftigen Kunden gefragt sein.

### Einkommensverteilung in Österreich nach Haushaltsnettoeinkommen pro Monat



- Niedrige Einkommen (0-50% des arithmetischen Mittels)
- Mittlere Einkommen (50-150% des arithmetischen Mittels)
- Hohe Einkommen (>150% des arithmetischen Mittels)

Quellen: EU-SILC 2009, Statistik Austria

- Mittelschicht schrumpft, d.h. klassischer Fertighausmarkt schrumpft
- kostengünstige Wohnkonzepte für Kleinfamilien sind gefragt
- Kosten- und Verdrängungswettbewerb im klassischen Fertighaussegment wird zunehmen
- Premiumsegment im Hausbau bleibt stabil oder wächst

## ÖKOLOGIE & NACHHALTIGKEIT

*Der Spirale des Klimawandels entgegenwirken*

Menschliche Aktivitäten haben die atmosphärischen Konzentrationen der Schlüsselsubstanzen unter den Treibhausgasen (CO<sub>2</sub>, Methan, Lachgas, Ozon) enorm erhöht. Hauptursachen: die Verbrennung fossiler Energieträger, die landwirtschaftliche Nutzung (Nutztierhaltung, Reisanbau) und Veränderungen in der Flächennutzung wie insbesondere die Abholzung der Tropenwälder. Nach jahrelangen Hiobsbotschaften und mehr oder weniger gescheiterten internationalen politischen Bemühungen sehen wir bei uns doch vermehrt Anzeichen eines ökologiebewussten und nachhaltigen Wirtschaftens.

Eine ganze Reihe sozialer Bewegungen bilden sich, die direkt oder indirekt Fragen der Nachhaltigkeit angehen. Der Bio-Markt boomt, die Konsumenten entwickeln ein nachhaltiges Umweltbewusstsein.



Die Aufgabenstellung, um der Spirale des Klimawandels entgegenzuwirken, ist eigentlich denkbar einfach. Egal, ob es um die Herstellung von Lebensmitteln, Kleidung, Maschinen, Haushaltsgeräten, Automobilen oder eben den Bau von Häusern geht. Es muss in Zukunft zumindest der gleiche Nutzen erzielt werden – allerdings ohne den bisherigen Einsatz und Verbrauch von Ressourcen.

### SEHNSUCHT NACH ÖKOLOGISCHEM WOHNKOMFORT

Wenn auch vielfach noch als Ökoromantik belächelt, werden Ökologie und Nachhaltigkeit schon in naher Zukunft *die* kritischen Erfolgsfaktoren sein. Die heute bestehenden Gebäudekonzepte basieren zum großen Teil auf den schwindenden und sich zu Ende neigenden Ressourcen unseres Planeten. Die intelligente Nutzung regenerativer Baumaterialien wie z.B. Holz wird einer der wichtigsten Erfolgsfaktoren.



## Nachhaltige Publikumsfonds und Mandate in Österreich, Deutschland und Schweiz (in Mrd. Euro)



\*Seit 2011 werden „Sonstige Finanzprodukte“ in Deutschland und Österreich nicht mehr gesondert erhoben. In der Schweiz fallen unter diese Kategorie die strukturierten Produkte.  
Daten: Forum Nachhaltige Geldanlagen, onValues

Dem ökologischen Komfort entsprechende Häuser sind zukunftsorientierte Lösungen, die im Bewusstsein für nachhaltiges, verantwortungsvolles Denken und Handeln begründet sind. Für sie werden Produkte eingesetzt, welche materielle und ideologische Werte verbinden, eine möglichst lange Lebensdauer haben und maximale Energieeffizienz ermöglichen, d.h. Heizkosten- bzw. Energiekosteneinsparungen bringen und eine hervorragende Ökobilanz aufweisen.

- regenerative Baustoffe
- gesundes Wohnen – schadstofffreie Materialien
- gesundes Raumklima – ausgewogenes Verhältnis von Raumluft-, Oberflächen-temperatur und Luftfeuchtigkeit
- optimale Energieeffizienz
- hervorragende Ökobilanz des Hauses
- Herstellung durch ein nachhaltig agierendes Unternehmen

## TEURE ROHSTOFFE

(Öko)Effizienz und weiter zur Ökoeffektivität

Rohstoffe sind knapp. Nicht nur wir verbrauchen enorm viele Rohstoffe, auch der Verbrauch in den Schwellenmärkten steigt rapide weiter. Das heißt nicht, dass die Rohstoffe in Kürze ausgehen – aber je knapper ein Rohstoff relativ zu seiner Nachfrage ist, umso teurer wird er.



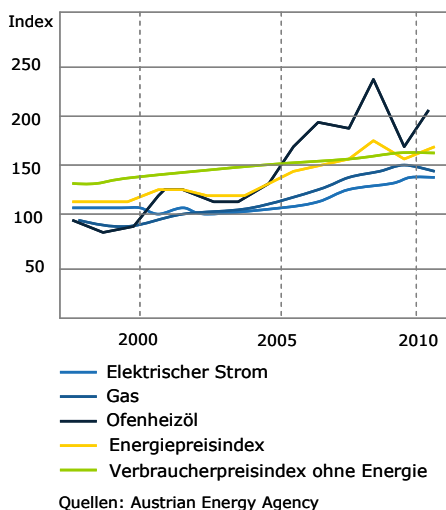
Besonders bei Erdöl, das in der Wirtschaft und im Privatleben nach wie vor einen zentralen Stellenwert hat, wird sich die Verknappung weiter dramatisch auf den künftigen Preis auswirken bzw. zu weiteren Verteuerungen führen.

Der Energiebedarf von Märkten wie China und Indien, deren Produktionskapazitäten und Einwohnerzahl stetig wachsen, ist schier unersättlich und führt zu weiterer Rohstoffverknappung.

Diese zunehmende Rohstoffverknappung im Material- wie auch im Energiebereich, die damit verbundenen Kostensteigerungen, der fortschreitende Klimawandel, die Forderungen nach

neuen Umweltauflagen usw. stellen Unternehmen aus allen Branchen vor die Herausforderung, ihre Prozesse und Produkte neu und effizienter zu gestalten. Diese Notwendigkeit der effizienten Nutzung von Energie betrifft auch die Privathaushalte.

### Energiepreisentwicklung



### ENERGIEEFFIZIENZ

Die Energiekosten werden auch in Zukunft einen wesentlichen Anteil an den Konsumausgaben bilden. Der Preis für Erdöl, Strom aus der Steckdose oder auch für Wasser wird weiter kontinuierlich steigen.

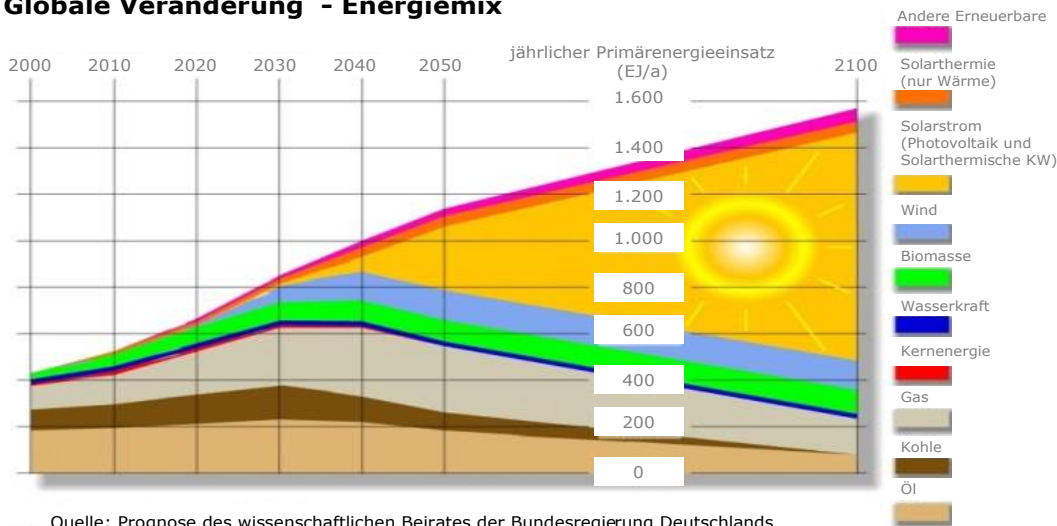
Energiesparendes Bauen wird weit über das Niedrigenergiehaus hinausgehen – das Passivhaus als Standard, weiter zum Nullenergiehaus oder zum Konzept des Energieplushauses und

hin zu erneuerbaren Energieträgern. Effiziente Heizungssysteme und Systeme zur Nutzung erneuerbarer Energieträger oder zur Ressourcenschonung (Brauchwassernutzung) sind Standard im Neubau. Die größten Energieeinsparpotenziale liegen aber im Bestand: bestehende Gebäude brauchen etwa dreimal soviel Energie zur Beheizung wie Neubauten. Gesetzliche Initiativen und bisherige Fördermodelle konnten nur wenig dazu beitragen, den bestehenden Nachholbedarf zu beheben. In der Modernisierung liegt ein großes noch zu hebendes Potenzial.

Die weitere Zukunft wird von Ökoeffektivität bestimmt – das Denken im Kreislauf analog der Natur. Materialien und Materialflüsse werden so entworfen, dass sie für die Regeneration und Erhaltung ihrer biologischen und technischen Quellen förderlich sind. Es gibt keinen Abfall mehr. Dieser Ansatz befreit von der gegenwärtigen Verpflichtung, nachteilige Umweltauswirkungen vermindern oder verlangsamen zu müssen.

- vom Passivhaus zum Nullenergiehaus und Energieplushaus
- erneuerbare Energieträger
- neue, noch effizientere Heizungstechniken (z.B. Mikro-Blockheizkraftwerke)
- Techniken zur Ressourcenschonung
- Informations- und Kommunikationstechnologie zur Effizienzsteigerung
- thermische Sanierung, energietechnische Modernisierung vom Baubestand

### Globale Veränderung - Energiemix



## USABILITY IS KING

*Benutzerzentrierung statt Developer Design*

Die Technisierung der Welt schreitet weiter voran. Mobiltelefonie, Internet und dann iPhone und iPad.

Das US-Magazin Time wählte das iPhone zur „Erfindung des Jahres 2007“. 15 Jahre nachdem Motorola das erste GSM Handy vorgestellt hat.

Im Jänner 2007 erstmals präsentiert, wurden bis März 2011 über 100 Millionen iPhones verkauft. In den 90ern noch fast Pleite, schreibt Apple mit seinen Verkaufsschlagern iPod, iPhone und iPad seit Jahren eine Erfolgsgeschichte und war im August dieses Jahres das teuerste Unternehmen der Welt.

Was haben wir durch die extreme Popularität und den außerordentlichen Erfolg von iPhone, iPad und den Applikationen gelernt? Warum sind diese Produkte so bedeutend? Sind sie wirklich der Beginn einer neuen Ära?

Ein Shift vom technikgläubigen Developer Design hin zur Benutzerzentrierung hat stattgefunden.



*Usability is king!*

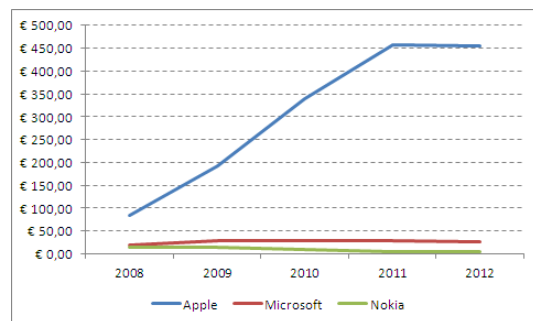
Usability bedeutet, dass Menschen Produkte intuitiv und effizient benutzen können. Usability bedeutet, dass ein Produkt leicht erlernbar und wiedererlernbar ist, dass es effizient benutzbar ist und eine rasche Korrektur von Bedienungsfehlern ermöglicht. Ebenso muss das Produkt Spaß bei der Benutzung machen und visuell ansprechend gestaltet sein.

## EINFACH ZU VERSTEHEN UND INTUITIV ZU BEDIENEN

Die Zeiten, in denen die moderne Technik nur der Unterhaltung oder der persönlichen Kommunikation gedient hat, sind vorbei – neue benutzerfreundliche Applikationen „Apps“ werden zunehmend zur Steuerung des Hauses, der netzfähigen haustechnischen Geräte, der netzfähigen Haushaltselektrogeräte eingesetzt und sämtliche Haus-Geräte werden an zentraler Stelle vernetzt. Die Nutzer können das „Haus“ von jedem beliebigen Ort aus steuern.

### Kursentwicklung

Apple Aktie im Vergleich



Quelle: finance.yahoo.com, eigene Darstellung

Die Waschmaschine startet nur zur günstigsten Stromtarif-Zeit, Heizkörper regeln sich automatisch entsprechend den Gewohnheiten der Bewohner. Bei Einbruchversuchen wird per Not-Email die Polizei alarmiert, bei Rauchentwicklung wird von vernetzten Rauchmeldern automatisch die Feuerwehr alarmiert und der Hausbesitzer per SMS gewarnt usw. Mögliche sinnvolle Anwendungen gibt es viele, die „Usability“ wird für den Markterfolg entscheidend sein.

Auch in Seniorenhaushalten, in denen früher allenfalls ein Fernseher und ein Radio standen, besteht keine Scheu mehr, elektronische Geräte zu nutzen. Ältere Menschen sind heute schon sehr stark an Technik interessiert, digitale Vide-

okamera und Computer sind keine Seltenheit mehr. Dieser Zielgruppe wird die moderne, an ihre Bedürfnisse angepasste und intuitiv zu bedienende Technologie mehr Sicherheit bieten und eine längere Unabhängigkeit ermöglichen.

- Technologie muss einfach zu verstehen, bequem und intuitiv zu bedienen sein
- Technologie muss einen klaren Nutzen bringen
- Apps für effizienteres Energiesparen
- Apps für Sicherheit
- Apps für ältere Personen um länger unabhängig zu sein
- Vernetzung (auch über die „cloud“) der intelligenten Geräte über ein zentrales „hub“

#### AUS ALT MACH NEU

*Der Umbau von Einfamilienhäusern ist eine der neuen Aufgaben der Architektur*

Die Nachkriegsgeneration übergibt schon jetzt - und in den kommenden Jahren noch vermehrt - ihre Wohnstätten an ihre Kinder.

Diese Häuser und Wohnungen entsprechen allerdings nicht den modernen Wohnbedürfnissen der jüngeren Generation. Der Umbau von Einfamilienhäusern und die Anpassung an die heutigen Lebensformen ist eine der neuen Aufgaben der Architektur und damit der Bauindustrie.



Wärme- und energietechnische Adaptierungen, allgemeine technische Aufrüstungen, neue Raumaufteilungen und sonstige Umbauarbeiten sind notwendig.

Rund 20 Prozent des Energieverbrauchs entfallen auf Raumwärme von Haushalten und Kleinverbrauch, daher spielen Wohngebäude für die Erreichung von Klimazielen eine wichtige Rolle. Der energetisch problematische Hausbestand aus den Jahren 1945 - 1980 umfasst rund 1,5 Millionen Wohneinheiten, wovon jeweils die Hälfte aus Ein- und Zweifamilienhäusern und aus Mehrwohnungsbauten besteht.

Aktuelle Statistiken bestätigen den Trend zur Renovierung: Während die Zahl der Neubaubewilligungen gegenwärtig Jahr für Jahr sukzessive zurückgeht, steigt jene der Renovierungsvorhaben. Dafür spricht auch, dass etwa 70% des aktuellen österreichischen Wohnungsbestandes von insgesamt 2,5 Millionen Wohnungen und Eigenheimen vor 1980 errichtet wurden und demnach spätestens im Jahr 2020 in ein renovierungsbedürftiges Alter kommen werden.

Die Modernisierung von Eigenheimen dominiert die Zukunft.

## SANIERUNG & MODERNISIERUNG

In den letzten Jahren kamen Heizsysteme, Dämmtechniken und Fenster auf den Markt, mit denen sich bestehende Gebäude energetisch markant verbessern ließen. So kann heute etwa der Transmissionswärmeverlust durch den Ersatz der Fenster je nach Ausgangslage um die Hälfte bis zwei Drittel reduziert werden. Zudem verringern sich die Lüftungsverluste. Bei Fassaden und Dächern können heute übliche Dämmungen den Wärmeverlust gar um 70% und mehr verringern. Bisher wurden diese technischen Möglichkeiten bei der Gebäudeerneuerung aber sehr zögerlich genutzt. Unterschiedliche Studien sagen sogar, dass der Energieaufwand in Extremfällen auf ein Zehntel gesenkt werden kann. Dies gilt vor allem für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Jeder Neubau verursacht höhere CO<sub>2</sub>-Emissionen und verbraucht mehr Energie als eine gute Sanierung. Die thermisch nachhaltige Altbauersanierung stellt mit Abstand den wichtigs-



ten Beitrag für eine wirkungsvolle Reduktion der CO2-Emissionen dar.

Die neue Landflucht wird einen bereits seit geraumer Zeit bestehenden Trend weiter am Leben erhalten - Dachausbauten. Die Dachlandschaften zählen ohne Zweifel noch immer zu den wichtigsten Stadterneuerungsgebieten. Die vertikale Weiterentwicklung des urbanen Raumes ist nach wie vor eine der zentralen Herausforderungen.

- thermische Sanierung und Modernisierung von Altbauten
- Aufstockung von Gebäuden in urbanen Gegenden bleibt weiter ein Renner
- Modernisierung von Eigenheimen ist die neue Herausforderung
- Sanierung von Fertighäusern, Betreuung der eigenen Kundendatei bieten ein großes Potenzial

**BUDGETDEFIZIT & SPARZWANG**  
Der Spielraum wird immer enger

Allein seit 2009 hat Österreich ein Defizit von 25 Milliarden Euro zu verzeichnen, die Staatsschulden sind enorm gestiegen, die Aufwendungen zur Zinsentilgung ebenfalls.

Der Spielraum für Förderungen wird immer enger, die budgetäre Situation wird sich leider auch bei Wirtschaftswachstum in den nächsten Jahren nicht so verbessern, dass Österreich die Staatsschulden in Richtung 60 Prozent des BIPs bringt. Stattdessen geht die Schere zwischen dem Maastricht-Ziel und den tatsächlichen Staatsschulden weiter auseinander. Ohne Strukturreform geht es nicht. Je länger man wartet, desto schwieriger wird es. Der Reformstau hält jedoch weiter an.

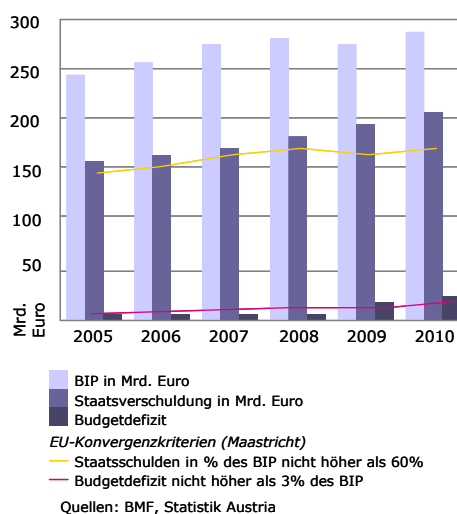
Berichte des Rechnungshofes zeigen, dass ein wesentlicher Teil des Budgetrahmens für Zinszahlungen und Pensionen aufgewendet werden. Eine Budgetsanierung alleine über die Einnahmenseite ist nur schwer möglich. Österreich wird gezwungen sein, den Sparstift anzusetzen.

**SPAREN**

„Fekter sparte am Freitag nicht mit markigen Sprüchen bei ihrem Auftritt anlässlich der Finanzmarktgespräche beim Forum Alpbach. „Wir

schröpfen den Steuerzahler schon ziemlich“, sagte sie. In Österreich gebe es angesichts einer Abgabenquote von 42,8 Prozent keinen Spielraum für neue Steuern. ... Um die Staatsverschuldung in den Griff zu bekommen, will Fekter bei Frühpensionen und Förderungen ansetzen. ... Sie bezeichnet Österreich als „Frühpensions- und Förderweltmeister“ und ... Bei den tausenden Förderungen von Bund, Land und Gemeinden will sie einsparen. Sie mahnte die Landeshauptleute zu mehr Transparenz.“

**Staatsschulden**















Oberösterreichische Nachrichten, 03. September 2011, Alexander Zens aus Alpbach

Nach dem Wegfall der Eigenheimzulage in Deutschland im Jahr 2006 sank im darauf folgenden Jahr die Zahl der Baugenehmigungen um 26,3 Prozent. Am stärksten ging die Zahl der Genehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser zurück, sie sank um mehr als ein Drittel. Der Rückgang bei den Mehrfamilienhäusern fiel mit rund zwölf Prozent weniger drastisch aus.

Eine Befragung von Bauexperten zu Gebäudekonzepten und anderen Zukunftsfragen Anfang 2011 in Österreich ergab, dass die Wohnbauförderung neben den eigentlichen Baukosten die Bauentscheidung am massivsten beeinflusst.

- Gefahr der Rücknahme von Neubauförderungen?
- Vermehrt Förderungen für thermische Sanierung und Modernisierung

## TRENDÜBERBLICK

TRENDS	AUSWIRKUNGEN	BEWERTUNG
SILBERNE GESELLSCHAFT	1-2er Haushalte   barrierefrei   gute Infrastrukturanbindung   Grünnähe	 
NEUE LANDFLUCHT	Verdichtete Bauweise in Speckgürtel   Renovierung von Eigenheimen auf dem Land	 
KONSEQUENTE INDIVIDUALISIERUNG	Standardhaus passé   flexible Wohnkonzepte und Grundrisse   modulartige Bauweise	 
VERÄNDERTES ARBEITSLEBEN	voll vernetzter Arbeitsplatz zuhause   Kombination Arbeit-Familie-Freizeit   gute Infrastrukturanbindung	 
SOZIALE SCHERE	Mittelschicht schrumpft   Kosten- und Verdrängungswettbewerb   kostengünstige Wohnkonzepte für Kleinfamilien	 
ÖKOLOGIE & NACHHALTIGKEIT	gesundes Wohnen   gesundes Raumklima   hervorragende Ökobilanz	 
TEURE ROHSTOFFE	vom Passivhaus zum Energieplushaus   erneuerbare Energieträger   thermische Sanierung	 
USABILITY IS KING	einfach zu verstehen, bequem und intuitiv zu bedienen   klarer Nutzen	
AUS ALT MACH NEU	Aufstockung von Gebäuden in urbanen Gegenden   Modernisierung von Eigenheimen als neue Herausforderung	 
BUDGETDEFIZIT & SPARZWANG	Rücknahme von Neubauförderungen   vermehrt Förderungen für thermische Sanierung	 



Negative Auswirkungen



Zusätzliche Potenziale



Lobbyingtätigkeiten erforderlich

## AUSWIRKUNG DER 10 TRENDS AUF DIE FERTIGHAUSINDUSTRIE UND ENTWICKLUNG MÖGLICHER SZENARIEN DER BEWÄLTIGUNG ZUKÜNFTIGER ANFORDERUNGEN

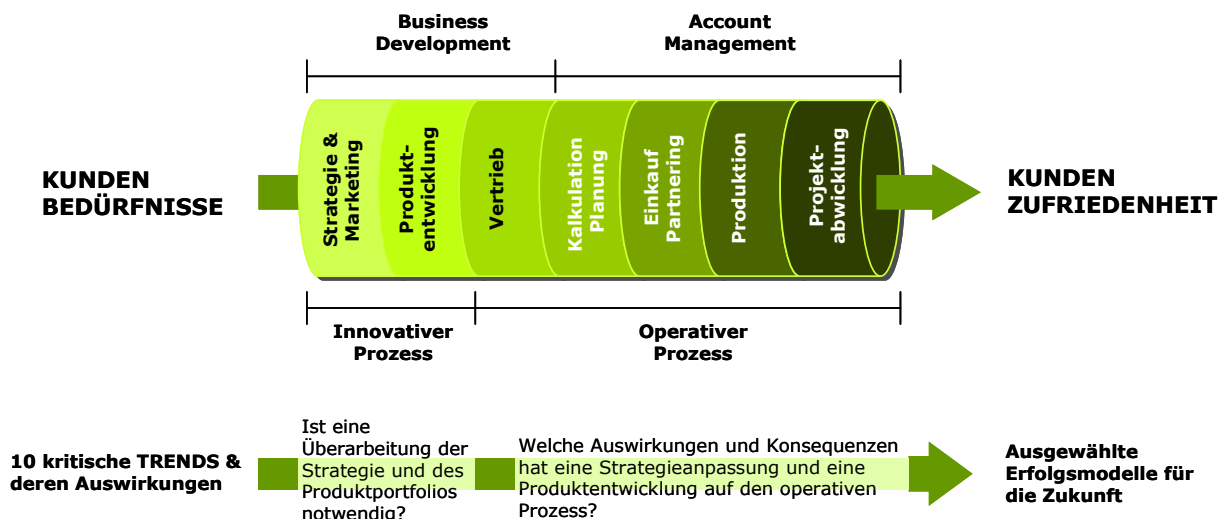
Die sich ändernden Kundenbedürfnisse bedingen, dass die Angebote der Fertighausindustrie an den Kunden angepasst werden müssen, um nachhaltige Kundenzufriedenheit und somit nachhaltigen Erfolg für ein Unternehmen zu erzielen. In diesem innovativen Prozess wird die Strategie sowie Marketing und Produktentwicklung der Marktentwicklung entsprechend neu definiert.

Der generischen Wertschöpfungskette eines Fertighaus Herstellers folgend, muss untersucht werden, welche Auswirkungen und Konsequenzen eine mögliche Strategieanpassung auf den operativen Prozess hat. Werden z.B. mit einem

neuen Produktportfolio neue Zielgruppen angesprochen, müssen sich natürlich Marketing, Kommunikation und Vertrieb analog entwickeln und sich zusätzlich an der neuen Zielgruppe ausrichten. Das kann im Rahmen des bestehenden Vertriebes, einer neu zu definierenden und aufzubauenden Vertriebsstruktur oder durch externe Vertriebskooperationen geschehen.

Jede einzelne Stufe der Wertschöpfungskette muss entsprechend der veränderten Situation analysiert und hinterfragt werden, gegebenenfalls angepasst oder neu entwickelt werden. Mögliche Erfolgsmodelle für die Zukunft werden definiert.

### WERTSCHÖPFUNGSKETTE



## AUSGEWÄHLTE SZENARIEN – ÜBERSICHT

Die möglichen Trendkombinationen liefern eine Unzahl verschiedener Szenarien. Die Trends können in beliebiger Weise miteinander kombiniert und somit unterschiedliche „Produkt-Szenarien“ entwickelt werden. Wir haben sieben Kombinationen exemplarisch ausgewählt.

TREND – KOMBINATION	AUSPRÄGUNGEN	PRODUKT SZENARIO
SILBERNE GESELLSCHAFT	barrierefrei   gute Infrastrukturanbindung   Grünnähe	barrierefreie Full Service Apartments für 60+
ÖKOLOGIE & NACHHALTIGKEIT	gesundes Raumklima   hervorragende Ökobilanz	nachhaltige öffentliche Gebäude und nachhaltige Firmengebäude aus Holz
SOZIALE SCHERE ÖKOLOGIE & NACHHALTIGKEIT	stabile Oberschicht gesundes Wohnen   gesundes Raumklima	Öko-Villa
SOZIALE SCHERE TEURE ROHSTOFFE	Mittelschicht in Bedrängnis   Energiepreise steigen   höchste Effizienz gefragt	extrem preisgünstiges Passivhaus
NEUE LANDFLUCHT KONSEQUENTE INDIVIDUALISIERUNG VERÄNDERTES ARBEITSLEBEN	verdichtete Bauweise im Speckgürtel flexible Wohnkonzepte   modulare Bauweise   Kombination Arbeit-Familie-Freizeit   gute Infrastruktur	flexible, modulartige Wohnbau Projekte in verdichteter Bauweise
TEURE ROHSTOFFE AUS ALT MACH NEU BUDGETDEFIZIT & SPARZWANG	Energiepreise steigen   Effizienzsteigerung gefordert Renovierungsstau bei Eigenheimen Förderung von thermischer Sanierung	Eigenheimrenovierungen und thermische Sanierung
NEUE LANDFLUCHT TEURE ROHSTOFFE AUS ALT MACH NEU BUDGETDEFIZIT & SPARZWANG	Wohnungsbedarf in der Stadt steigt weiter   Energiepreise steigen   Effizienzsteigerung gefordert   Renovierungsstau bei Miet- und Eigentumswohnungen   Förderung von thermischer Sanierung	nachhaltige, effiziente, Wohnbau Projekte in verdichteter Bauweise Sanierung und Aufstockungen in der Stadt / Dachausbau

Die einzelnen Produktszenarien haben Konsequenzen für die Strategie und die operativen Prozesse eines Unternehmens.

## BEISPIEL - STRATEGIE

### ANPASSEN ODER NEUDEFINITION DER KERNERFOLGSFAKTOREN

Die Zukunft gestalten, um erfolgreich in die kommenden Jahre zu gehen

#### SZENARIO

##### **Anbieter ökologischer Häuser im gehobenen Marktsegment – die Öko Villa**

Eine Positionierung als Nischenplayer und Generalunternehmer für rein ökologische, nachhaltige Häuser für das gehobene Einkommenssegment kann in Zukunft sehr erfolgreich sein, wenn Image, Kundenansprache, Angebot, Leistung, Preis und Qualität konsistent sind.

Die Kunden dieses Unternehmens wünschen sich für sich und ihre Familie ein gesundes Wohnraumklima und bevorzugen daher ein nachhaltiges Holzhaus. Sie pflegen einen eher exklusiven Lebensstil, sind sehr qualitäts- und markenbewusst. Das Haus wird vom Architekten nach den Wünschen des Hausherrn individuell geplant. Die Bandbreite der Architekturrichtung geht von traditionell bis modern, ist jedoch stets statusbewusst. Die Haustechnik entspricht natürlich dem „state of the art“.

Das Haus wird zur Schutzhülle vor gesundheitsbelastenden Umweltfaktoren. Der Ökologie-/Gesundheitsgedanke reicht vom standardmäßigen Hochfrequenzschutz in den Wänden des Gebäudes bis zur Baugrundanalyse bezüglich bestehender Umfeldbelastungen (Lärm, elektrische und magnetische Felder, Wasseradern, geologische Störungen oder Verwerfungen im Erdreich). Die Hausplanung wird auf die spezielle Gegebenheit hin optimal angepasst.

Das Haus als Statussymbol wird gleichzeitig zum Statement für ökologisches Bewusstsein.

Die Kunden befinden sich quer durch ganz Österreich, vermehrt aber rund um die Ballungszentren.


#### FRAGEN ZUR STRATEGIE


- Wofür steht das Unternehmen?
- Was ist die Unternehmensphilosophie?
- Was sind unsere Kernkompetenzen?
- Welche neuen Kernkompetenzen müssen entwickelt werden?
- Welche Märkte wollen wir in Zukunft bedienen?
- Wie wird sich die Branche verändern?
- Wer wird unser Kunde sein?
- Was ist/sind das/die Marken-Versprechen unseres Unternehmens gegenüber unseren Zielgruppen?
- Wie sind wir im Vergleich zum Wettbewerb in unserem Markt positioniert?
- Worin unterscheiden wir uns von unseren Mitbewerbern?
- Welche neuen Mitbewerber wird es geben?
- Was werden unsere Mitbewerber anbieten?
- Ändert sich aufgrund der Entwicklungen unser Businessmodell?


## ÜBERSICHT

### KONSEQUENZEN DER AUSGEWÄHLTEN SZENARIEN

PRODUKT SZENARIEN	Strategie	Marketing	Produkt-entwicklung	Vertrieb	Kalkulation Planung	Einkauf	Produktion	Projekt-abwicklung
barrierefreie Full Service Apartments für 60+	<i>neues GF*</i>	N	N	N	A	↑	↓	↑
nachhaltige, öffentliche Gebäude und nachhaltige Firmengebäude aus Holz	<i>neues GF</i>	N	N	N	A	↑	↓	↑
Öko-Villa	<i>Qualitätsführer</i>		A	A N	A	A		
extrem kostengünstiges Effizienzhaus	<i>Kostenführer</i>		A	A	A	A	A	
nachhaltige, effiziente Wohnbauprojekte in verdichteter Bauweise	<i>neues GF</i>	N	N	N	A	↑	↓	↑
Eigenheimrenovierungen und thermische Sanierung	<i>neues GF</i>	N	N	N	A	↑	↓	↑
Sanierung und Dachaufstockung	<i>neues GF</i>	N	N	N	A	↑	↓	↑

 Anpassung

 Neudefinition

 Bedeutung nimmt zu, wird zur Kernkompetenz

 Bedeutung nimmt im Verhältnis zu bestehendem Geschäftsmodell ab, Teile werden ausgelagert

\*) GF....Geschäftsfeld

# ADVICUM

Advicum Consulting GmbH ist ein europaweit tätiges Strategie- und Managementberatungsunternehmen mit Sitz in Wien und steht für Ergebnisverbesserung und fokussierte Umsetzung.



- 2002 gegründet
- Sitz in Wien
- Europaweit tätig, Mandate vorwiegend in der D-A-CH Region
- Erfahrenes Team mit Beratungs- und Linienerfahrung
- Umfangreiche Expertise in den Bereichen Consulting, Management und Finance
- Branchenfokus Dienstleistung, Handel, Industrie und Real Estate
- Kunden sind Großunternehmen und der unternehmerische Mittelstand sowie Banken und Fonds
- Stark umsetzungsorientiert ohne Überforderung der Unternehmensstruktur
- Langfristige Kundenbindung und hohe Kundenzufriedenheit

## **Herausgeber**

Advicum Consulting GmbH  
Bauermarkt 10/16, 1010 Wien  
Telefon +43 1 236 1116-0

© Advicum Consulting GmbH, Dezember 2013  
Alle Rechte vorbehalten.