

SILBERNE GESELLSCHAFT

NEUE LANDFLUCHT

KONSEQUENTE INDIVIDUALISIERUNG

MULTI WORK & LIFE

SOZIALE SCHERE

ÖKOLOGIE UND NACHHALTIGKEIT

TEURE ROHSTOFFE

USABILITY IS KING

AUS ALT MACH NEU

BUGDETDEFIZIT & SPARZWANG / VORSORGEN STATT WOHNEN

TRENDSTUDIE FERTIGHAUSINDUSTRIE

Update 2018

10 kritische Trends
für die Fertighausindustrie

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,

im Jahr 2011 haben wir eine Studie erarbeitet, um die für die Fertighausindustrie relevanten Trendfelder zu betrachten, die aus damaliger Perspektive ersichtlich waren. Wir wollten somit der Industrie einen Leitfaden an die Hand geben, welche Chancen und welche Risiken sich in den nächsten Jahren eröffnen würden – und mit welchen Zukunftsfragen es daher lohnend wäre, sich zu beschäftigen.

Heute, sieben Jahre nach der Veröffentlichung, ist es für uns Zeit, Bilanz zu ziehen und die aufgestellten Thesen zu prüfen. Bewusst möchten wir selbst kontrollieren, ob unsere Einschätzungen richtig waren, beziehungsweise wobei und aus welchen Gründen Abweichungen aufgetreten sind. Nur so können wir uns weiter verbessern, ein noch intensiveres Marktverständnis entwickeln – und unsere Prognosen und Einschätzungen stetig weiter optimieren.

Besonders eine Entwicklung beeinflusste die Immobilienbranche als Ganzes in den letzten Jahren, und tut dies heute noch: das niedrige Zinsniveau. Bei den naturgemäß hohen finanziellen Beträgen, mit welchen in dieser Branche umgegangen wird, spielt die Zinshöhe eine wichtige Rolle für Kauf- beziehungsweise Bauentscheidungen. Auch die zukünftige Entwicklung vieler der betrachteten Trendfelder lässt sich nur in Zusammenhang mit der Zinsentwicklung prognostizieren.

Wir wünschen Ihnen eine spannende 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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'DK'.



Mag. Matthias Ortner

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'MO'.

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

je globaler und digitaler, vernetzter und schnelllebiger unsere Welt wird, desto dringender brauchen Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger Orientierungshilfen für ihre Führungsaufgaben. Consultants sowie Trend- und Marktforscher bemühen sich, solche Orientierungshilfen anzubieten – spezifisch zugeschnitten auf die unterschiedlichen Branchen. Doch auch für sie wird es angesichts der enormen Dynamik von Gesellschaft und Wirtschaft immer schwieriger valide Prognosen abzugeben. Advicum hat 2011 eine in der Branche viel beachtete Trendstudie für die Fertighausindustrie veröffentlicht und heuer ein Update dieser Studie vorgenommen. Das wäre soweit nicht wirklich etwas besonders, wäre da nicht ein wesentlicher und für mich absolut neuartiger Aspekt: Advicum hat den Mut zu analysieren, welche Einschätzungen des Jahres 2011 sich bewahrheitet haben, aber auch welche Prognosen entweder gar nicht oder nicht in der erwarteten Intensität Wirklichkeit wurden. Doch noch wichtiger als das – für die Beratungsbranche völlig untypische – Eingeständnis von Fehleinschätzungen ist für mich, dass wiederum die Gründe und Ursachen dieser abweichenden Entwicklungen analysiert werden und so eine fundierte Basis für weitere Empfehlungen bilden. Neben den Erkenntnissen zum engen Konnex zwischen dem Zinsniveau und den Bauinvestitionen sowie zum Zusammenhang zwischen den Energiepreisen und den ökologischen Bauweisen, fasziert speziell eine Erkenntnis: Die Digitalisierung von Gebäuden ist heute bei weitem nicht so weit fortgeschritten, wie noch 2011 gedacht – allerdings bestätigt das Update 2018, dass die Richtung zu einer sinnvollen und maßgeschneiderten Hausdigitalisierung unbedingt beizubehalten ist, auch wenn es (vielleicht noch) an Dynamik fehlt. Von Interesse ist zudem der Aspekt, dass Digitalisierung zwar im Neubau, jedoch nicht in der Sanierung Thema ist. Fenster und Fassade dominieren dort - spezielle Angebote und Produkte für den nachträglichen Einbau einer Haussteuerung im Zuge der Sanierung gibt es so gut wie nicht. Ins Stammbuch der Fertighaushersteller schreibt die neue Advicum-Studie, dass die jetzt „fetten Jahre“ dafür genutzt werden sollten, um den immer dringender gebrauchten Spagat zwischen Standardisierung und Individualisierung zu schaffen. Nur eine Standardisierung der Produkte bei gleichzeitigem individuellen Eingehen auf Kundenwünsche schafft jene Potenziale, die für eventuell kommende schlechtere Rahmenbedingungen von Nutzen sein werden. Doch Standardisierung sollte nicht allein auf die Produkte beschränkt gesehen werden. Auch eine Optimierung der Werke, der Einsatz von Robotern und Überlegungen, in welchen Bereichen die Technik den Facharbeiter auch künftig nicht ersetzen wird können, sind von großer Bedeutung. Schließlich braucht die Fertigbauweise, die über Jahrzehnte als die modernste und innovativste gegolten hat, dringend neue Impulse, um diese Positionierung nicht aufs Spiel zu setzen. Modularartige Bauweisen, die über heutige Lösungsansätze hinausgehen, könnten das moderne Image des Fertigbaus mittelfristig absichern.

Im Namen der österreichischen Fertigbaubranche bedanke ich mich bei Advicum für die großartige Analysearbeit, und allen Leserinnen und Lesern der Studie wünsche ich, dass sie daraus wertvolle Erkenntnisse ableiten können, welche die Weichen in eine erfolgreiche Zukunft stellen.



KR Dir. Roland Suter

Präsident des Österreichischen Fertighausverbandes
Vizepräsident des Europäischen Fertighausverbandes

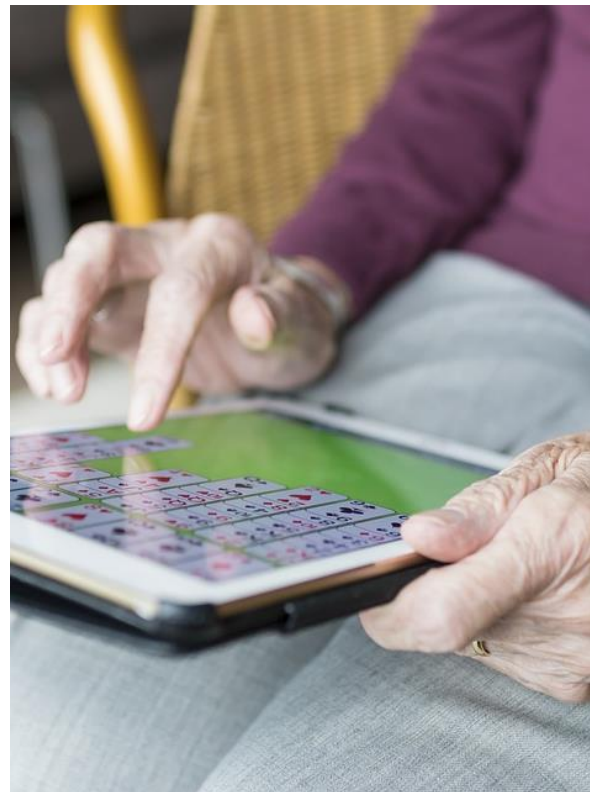
KRITISCHE TRENDS FÜR DIE FERTIGHAUSINDUSTRIE ÜBERPRÜFUNG UND AKTUALISIERUNG DER TRENDSTUDIE 2011

Die 2011 erstellte Trendstudie für die Fertighausindustrie war gegliedert in die Themenbereiche 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 halber behalten wir diese Aufteilung in der vorliegenden Aktualisierung bei, die letzten beiden Trends werden hier zusammengefasst. Innerhalb der einzelnen Abschnitte gehen wir jeweils zunächst auf die heute aktuellen Trends ein, sowohl auf die in der Studie von 2011 erarbeiteten als auch auf neu hinzugefügte Trends. Anschließend betrachten wir je Kategorie kurz die Trends, die sich aus heutiger Sicht nicht bewahrheitet haben bzw. bei denen eine eindeutige Bewertung aufgrund fehlendes Datenmaterials nicht möglich ist.

SILBERNE GESELLSCHAFT

Zunächst können innerhalb dieses Abschnitts zwei Trends erfasst werden, 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**. Beide Trends wurden bereits in der Studie von 2011 prognostiziert, bezüglich der Wohnfläche wurde sogar von einer Abnahme ausgegangen. Während in Deutschland, Österreich und der Schweiz die Anteile der Haushalte mit einer oder zwei Personen zunehmen, verlieren die größeren Haushalte prozentual beträchtliche Anteile. Dieser Trend wird sich auch in Zukunft so fortsetzen. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung stagniert seit 2011 mit leichten Schwankungen. Als Prognose für diesen Trend kann auf Basis der bisherigen Entwicklung davon ausgegangen werden, dass auch in Zukunft keine auffallenden Zunahmen zu erwarten sind.

Bereits in der Studie von 2011 sind wir davon ausgegangen, dass **betreutes bzw. serviziertes Wohnen zunehmen wird**. Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung kann davon ausgegangen werden, dass dieser Trend auch für die weitere Zukunft gilt – da eine zunehmende Anzahl älterer Personen existiert, besteht großes Potential für eine entsprechende Nachfrage.



Teilweise einhergehend mit diesem Trend kann zudem davon ausgegangen werden, dass sich die **gesamte Immobilienbranche zunehmend an Best-Agern ausrichtet**, da diese Bevölkerungsgruppe rein zahlenmäßig immer weiterwächst. Das Nachfragepotential, nicht nur in Bezug auf betreutes Wohnen, sondern auch hinsichtlich anderer Angebote mit Immobilienbezug, wird sicherlich nicht ungenutzt bleiben. Dieser Trend wurde ebenfalls schon in der Studie 2011 genannt – und hat nichts an Aktualität verloren.

Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung kann des Weiteren davon ausgegangen werden, dass **immer mehr barrierefreie Wohnmöglichkeiten gefragt** sein werden, was sowohl Neubauten als auch Renovierungen beeinflusst. Umfragen unter HausbesitzerInnen und BauunternehmerInnen zeigen auf, dass dieses Thema eine immer wichtigere Rolle spielt, was zugleich auch bestätigt, dass der bereits 2011 angenommene Trend tatsächlich eintritt und auch zukünftig relevant sein wird.

Unsere Studie von 2011 nannte den Trend, dass eine **gute Infrastruktur in unmittelbarer Wohnumgebung immer wichtiger** wird. Auf Basis der aktuellen Datenlage trifft dieses zu. Und auch für die Zukunft kann davon ausgegangen werden, dass diese Entwicklung weiter besteht. Eine gute Versorgung in der Umgebung dürfte jedem wichtig sein, ebenso eine passende Verkehrsanbindung.



Auch prognostizierten wir in der Trendstudie, dass **Wohnen im „Grünen“ immer beliebter** wird, aber **ohne einen eigenen Garten** beziehungsweise die damit verbundene Arbeit. Der erste Teil des Trends, also die Beliebtheit von schönen Wohngebieten mit vielen

Grünanlagen und guter landschaftliche Lage, lässt sich voll bestätigen, wohingegen sich bezogen auf den eigenen Garten keine Daten finden lassen. Auch in Zukunft dürfte der Reiz der landschaftlichen Wohnlage nicht abflauen.

Kombiniert man die beiden letztgenannten Trends, lässt sich bezogen auf die Wohnlage prognostizieren, dass **Speckgürtel um Städte immer mehr favorisiert** werden. Hier ist im Vergleich zur Innenstadt relativ viel Ruhe, gleichzeitig ist jedoch die Infrastruktur deutlich besser ausgebaut als in ländlicher Lage. Aktuelle Daten bezüglich der Beliebtheit und der Bautätigkeit bestätigen diesen Trend, den wir auch in der Trendstudie von 2011 hinterlegten – und der auch weiterhin gelten wird.

Analog zur Studie von 2011 gehen wir auch weiterhin davon aus, dass **öfter zum zweiten Mal im Leben gebaut** wird. Hier fehlen statistische Erhebungen, die niedrigen Zinsen und die steigende Umzugshäufigkeit untermauern jedoch diese Annahme.

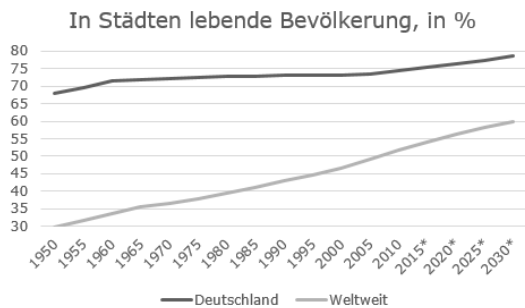
NEUE LANDFLUCHT

Bezeichnend für diese Kategorie ist zunächst der Trend der **steigenden Immobilienpreise in Städten**. Vor allem in Großstädten im Bereich von Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern ist dies aktuell der Fall, da hier weniger Wohnraum geschaffen wird, als Bedarf vorhanden ist. Daraus resultieren steigende Preise – sowohl bezogen auf Miete als auch auf Kauf. Obwohl auch für die Zukunft davon ausgegangen werden kann, dass die Preise ansteigen, könnten diese Preisanstiege an Dynamik verlieren und zukünftig weniger stark ausfallen.

Ein weiterer, durchaus interessanter Trend besagt, dass es zwar aktuell **prinzipiell genug Wohnraum gibt, dieser aber an den falschen Stellen vorhanden** ist. So wird in Deutschland in ländlichem Raum mehr gebaut als notwendig, in den Städten bleibt die Bautätigkeit unter der Nachfrage. Bezogen auf die Zukunft wird die hohe Bautätigkeit auf dem Land wohl bestehen

bleiben, solange das Zinsniveau nicht steigt. Es ist dann immer attraktiver, selbst neu zu bauen als Bestandsimmobilien zu übernehmen. Aufgrund der im vorherigen Trend angenommenen Beliebtheit der Städte wird wohl hier der Baubedarf hoch bleiben, wobei das Angebot nicht nachkommt.

Ein ebenso wichtiger Trend ist die **Zunahme der Urbanisierung**. Dies ist vor allem in Deutschland der Fall, in Österreich stagniert die Situation mehr oder weniger. Da sich die Einstellungen der Bevölkerung hinsichtlich Wohnortpräferenzen, also Bevorzugung der Stadt, vermutlich nicht ändern werden, kann auch von weiterem Bestand für diesen Trend ausgegangen werden.



Quelle: UN DESA 2014, ab 2015 Prognose

Abgeleitet aus diesen drei Trends kann auch davon ausgegangen werden, dass der Trend des **steigenden Wohn- und Baubedarfs in den Städten in Kombination mit verdichteter Bauweise in den Speckgürteln** zutrifft, der von uns bereits in der Studie von 2011 prognostiziert wurde. Solange sich an der Beliebtheit von Städten und Speckgürteln als Wohnort nichts ändert, wird auch dieser Trend weiterhin erfüllt sein.

Die hohe Bautätigkeit auf dem Land, zusammen mit der Urbanisierung führt aktuell und auch zukünftig zu **fallenden Immobilienpreisen auf dem Land**. Auch dieser Trend war in der Studie von 2011 enthalten und erweist sich aus heutiger Sicht als zutreffend. Ebenso trifft die Prognose zu, dass die **Grundstückspreise in und um Ballungsräume** konstant ansteigen. Verschiedene Experteneinschätzungen und Umfragen bestätigen dies.

In der Trendstudie Fertighausindustrie aus 2011 wurden von uns einige Trends prognostiziert, die sich

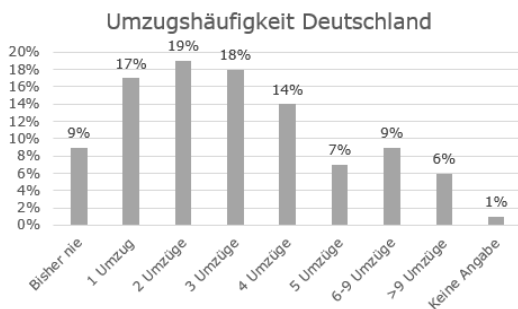
heute aufgrund von mangelnden Daten nicht sinnvoll prüfen lassen. Dies bezieht sich auf die **Aufstockung von Baubestand**, die **teilweise stattfindende Entvölkerung ländlicher Gebiete**, die **vermehrte Nutzung von Immobilien auf dem Land als Zweitwohnsitz**, der **Rückgang im klassischen Einfamilienhaussektor auf dem Land**, die **fallenden Einnahmen in ländlichen Gemeinden** und die Annahme, dass sich **steigendes Pensionsalter positiv auf die Bindung zur Stadt auswirkt**. All diese Trends nehmen wir weiterhin als relevant an, da sie auf bestätigten Annahmen und Tatsachen aufbauen – sie können aber zum heutigen Stand nicht mit Daten hinterlegt werden.



Ein Trend, der sich nicht wie angenommen erfüllt hat, ist die **Abnahme der Bauwirtschaft in ländlichen Regionen, kombiniert mit wenig Neubauten und hauptsächlichlicher Sanierung von Baubestand**. Aufgrund der niedrigen Zinsen erhöht sich stattdessen die Bautätigkeit, des Weiteren sind dadurch Neubauten attraktiver als Sanierungsvorhaben. Generell führen Bauunternehmen aktuell mehr Neubauten als Sanierungen durch. Die zukünftige Entwicklung hängt hierbei vom weiteren Zinsniveau ab.

KONSEQUENTE INDIVIDUALISIERUNG

Die Prognose aus der Trendstudie von 2011, dass **Personen mehrmals in ihrem Leben umziehen**, trifft voll zu. Deutsche und ÖsterreicherInnen ziehen aktuell rund viermal im Leben um. Die Umzugshäufigkeit wird wohl nicht wieder sinken – was den Trend auch für die Zukunft wahrscheinlich erscheinen lässt.



Quelle: TNS Emnid 2011

Gegenläufige Entwicklungen lassen sich hinsichtlich der Annahme erkennen, dass **Menschen immer weniger in „eigenem Eigentum“ leben**. Sowohl zwischen den Ländern als auch zwischen den verschiedenen Altersgruppen sind hier deutliche Unterschiede erkennbar, die zukünftige Entwicklung wird vor allem von der Entwicklung der Zinsen abhängen.

Innerhalb dieses Abschnitts wurden in der Trendstudie 2011 des Weiteren verschiedene Trends erläutert, die sich auf die Abnahme klassischer Rollenbilder sowie auf die damit verbundene Tatsache beziehen, dass sich Menschen immer mehr individualisieren und auch andere Formen des Zusammenlebens entstehen. Dies hat potentiell mehrere Auswirkungen auf die Immobilienbranche: das **Standardhaus wird vermehrt der Vergangenheit angehören**, ebenso die **typische Wohneinheit einer Familie mit einer Nutzung von 20 bis 30 Jahren**. Damit verbunden ist zudem, dass in Zukunft **flexible Wohnformen und Grundrisse immer mehr gefragt** sein werden, da entsprechend Lebensabschnitt und Alterssituation Wohnräume zunehmend verwirklicht werden, ebenso wie eine **große Vielfalt an**

Wohnungsangeboten. Die **persönliche Individualität wird sich folglich im Wohnraum widerspiegeln**, auch **modulartige Baumöglichkeiten werden verstärkt gefragt** sein. Diese Trends können datenbasiert nicht geprüft werden, da derart konkrete und spezielle Daten nicht ausreichend verfügbar sind. Unsere Einschätzung ist dennoch, dass auch diese Entwicklungen zukünftig zutreffen werden, als logische Folge der zunehmenden Individualisierung aller Lebensbereiche.

MULTI WORK & LIFE

Die in der letzten Kategorie genannte zunehmende Flexibilisierung und Individualisierung in sämtlichen Lebensbereichen spielt auch hier eine wichtige Rolle: Generell werden **flexible Wohnkonzepte gefragt, die Arbeit, Kleinfamilie und Freizeit miteinander verbinden** können. Schon in der Trendstudie 2011 prognostiziert, ist dies auch weiterhin zutreffend.



In den letzten Jahren nehmen sowohl das Angebot von Homeoffice-Möglichkeiten durch Firmen als auch die Nutzung dieses Angebots durch ArbeitnehmerInnen immer weiter zu. Der von uns prognostizierte **voll vernetzte Arbeitsplatz zuhause** hat sich über die Jahre hinweg also wie erwartet entwickelt – und wird dies auch weiterhin tun, da aktuelle Umfragen bestätigen, dass die Beliebtheit von Homeoffice-Möglichkeiten weiter steigt.



Auch innerhalb dieser Kategorie wird, wie bereits einmal, genannt, dass die **Infrastruktur im Sinne von Verkehrsanbindung, Bildungseinrichtungen, etc. im nahen Umfeld der Wohnung wichtig** ist. Dies trifft, basierend auf Umfragen, zu. Auch erscheint es als wenig realistisch, dass Menschen in der Zukunft auf Infrastruktur verzichten wollen, weshalb dieser Trend auch für die Zukunft prognostiziert wird.

SOZIALE SCHERE

Die soziale Schere geht immer weiter auf – dies ist eine in der heutigen Zeit häufig verwendete Metapher, die

auch beschreibt, dass die Mittelschicht immer weiter schrumpft. Auch wir sind im Rahmen der Trendstudie Fertighausindustrie 2011 davon ausgegangen, dass die **Mittelschicht, und damit der klassische Markt für Fertighäuser, immer weiter schrumpft**. Nach aktueller Datenlage trifft dies zu – und diese Entwicklung wird auch zukünftig so weitergehen. Problematisch ist hier allerdings, dass der Begriff der Mittelschicht sehr unterschiedlich definiert wird, was natürlich auch eine klare Bewertung erschwert.

Aufgrund der Prognose, dass die soziale Schere immer weiter aufgeht, lassen sich auch zwei weitere Trends für die Zukunft annehmen, die 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**. Auf diese Entwicklungen muss sich die Immobilienindustrie bei einer schrumpfenden Mittelschicht einstellen.

Ein weiterer Trend geht von einem **verstärkten Kosten- und Verdrängungswettbewerb innerhalb der Fertighausbranche** aus. Die Branche wird durch Rabatte und Nachlässe geprägt. So ist es üblich, dass man die Küche oder die Solarmodule „geschenkt“ bekommt – denn Fernseher und Soundanlagen reichen heute nicht mehr. Die Nachlässe – insbesondere in Österreich führen zu einem nachhaltigen Margenverfall unter dem auch die Branchengrößen leiden. Doch was wird passieren, wenn die Zinsen steigen?

ÖKOLOGIE & NACHHALTIGKEIT

Innerhalb dieser Kategorie fällt bei einer Marktanalyse schnell auf, dass das **Marktvolumen energieeffizienter Gebäude zunehmen wird**. Aktuell, und auch in Zukunft, werden Neubauten zu einem großen Teil als energieeffiziente Gebäude gebaut. Da die Bautätigkeit hoch ist und dies nach unserer Prognose auch bleiben wird, kann von einem weiterhin steigenden Markt-

volumen ausgegangen werden. Zudem fließen auch Baubestände in diese Überlegung ein, die renoviert werden.

In der Trendstudie von 2011 waren verschiedene Trends hinsichtlich der **erhöhten Nachfrage nach regenerativen Baustoffen und schadstofffreien Materialien** genannt, sowie der allgemeine Trend, dass **beim Bau immer mehr Wert auf Ökologie und Nachhaltigkeit** gelegt wird. Diese zusammenhängenden Trends lassen sich bestätigen, auch wenn die Datenlage hier teilweise gering ausfällt. Für die Zukunft gehen wir davon aus, dass der Fokus auf Ökologie und Nachhaltigkeit beibehalten wird oder sogar noch weiter wächst. Die Baubranche gibt zudem an, dass **optimale Energieeffizienz** in Zukunft immer wichtiger wird, was ebenfalls diese Annahme unterstützt. Es wird also zunehmend auf die **Ökobilanz des Hauses** geachtet.

Bezogen auf den 2011 angegebenen Trend, dass bei Bau und Renovierung **vor allem nachhaltig agierende Unternehmen beauftragt** werden, lassen sich weder verifizierende noch falsifizierende Daten auffinden. Dies kann zukünftig noch in den Fokus rücken, vor allem wird aber wohl der Angebotspreis der jeweiligen Firma eine Rolle spielen.

TEURE ROHSTOFFE

Ein Trend, der bereits 2011 in die Trendstudie aufgenommen wurde, gilt auch heute noch weiter: die **verstärkte Nutzung erneuerbarer Energieträger**, sowohl bei Strom als auch bei Wärme. Das aktuelle Niveau wird aufgrund politischer Förderungen und der gesamtgesellschaftlichen Entwicklung wohl nicht mehr unterschritten – zudem hängt die weitere Nutzung aber auch von der Entwicklung der Energiepreise ab.

Analog zu diesem Trend gehen wir auch davon aus, dass **zunehmend effizientere Heizungstechniken eingesetzt** werden, ebenso wie allgemein **mehr Techniken zur Ressourcenschonung**. Mit jeder neuen Generation von Häusern und den entsprechend verbauten Geräten werden effizientere Techniken eingesetzt, zu

dem wird die Ressourcenschonung auch im gesamtgesellschaftlichen Diskurs immer tiefer verankert, was diesem Trend weiter Auftrieb leistet. Auch gesetzliche Regelungen können hier noch einen zusätzlichen Beitrag leisten.

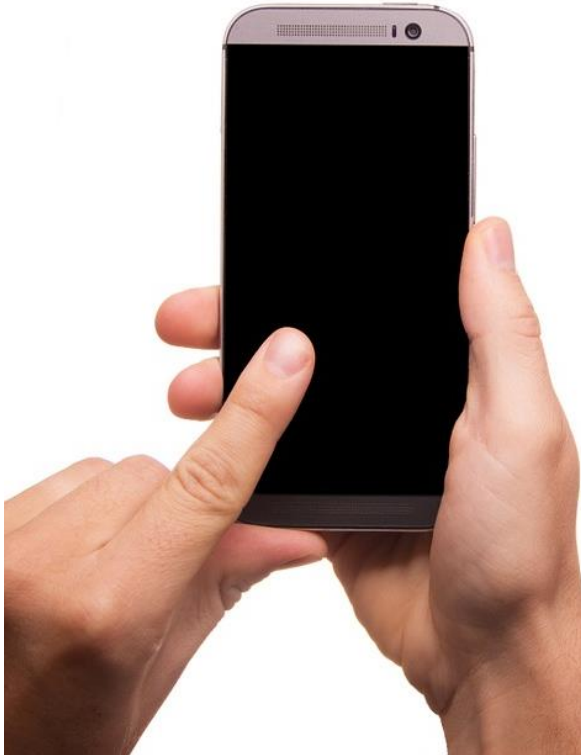
Auch die **ansteigende thermische Sanierung beziehungsweise energietechnische Modernisierung von Baubestand** ist wahrscheinlich. Da prinzipiell jeder Baubestand zu entsprechenden Zeiten saniert werden muss, wird auch hier der Fokus auf Effizienz und Ökologie liegen.



In der Trendstudie 2011 hatten wir hierzu prognostiziert, dass **steigende Energiekosten zu einem vermehrten Bau von Passiv-, Nullenergie- und Energieplushäusern** führen würden. Die Baugenehmigungen für Passivhäuser stagnieren allerdings auf niedrigem Niveau, was vermutlich an den seit 2009 kontinuierlich gesunkene Energiekosten liegt. Auch die weitere Entwicklung hängt hiervon ab: sollten die Energiekosten deutlich steigen, kann von einer Zunahme der Bautätigkeit im Bereich der Passivhäuser ausgegangen werden.

USABILITY IS KING

Was Technologie angeht, wird der **Fokus auf Usability** noch weiter zunehmen und das **Developer Design vollständig ersetzen**. Benutzerfreundlichkeit ist für jedes Produkt ein wichtiges Kriterium, folglich auch für Technologie.



In der Trendstudie 2011 gingen wir davon aus, dass **verstärkt Apps im Haus eingesetzt** werden, beispielsweise zur Steuerung des Hauses oder um Energie zu sparen. Dies ist noch nicht im vollen Maße umgesetzt. Laut Experteneinschätzung wird dies aber zunehmen, eine Umfrage bestätigt zudem, dass etwa die Hälfte der jungen Bevölkerung aufgeschlossen gegenüber Smart Living ist, weshalb wir diesen Trend weiterhin für die Zukunft prognostizieren. Auch die **Vernetzung der einzelnen Geräte im Haus** wird noch weiter verstärkt werden. Im Gegensatz zu unserer Prognose von 2011 wird die **Steuerung über einen zentralen Hub jedoch weniger relevant**. Hubs, die nur aufgrund

ihrer Verbindungsfunktion existieren, werden aber verschwinden. Stattdessen wird diese Funktion direkt in einzelne Geräte integriert.

AUS ALT MACH NEU

In dieser Kategorie wurde von uns 2011 der Trend identifiziert, dass **thermische Sanierung, Umbau und Modernisierung von Altbauten ein wichtiges Thema für die Zukunft** sein würden. Eine eindeutige Bewertung ist hier aufgrund fehlender Daten nicht sinnvoll möglich, jedoch wird naturgemäß weiterhin Baubestand saniert werden – auch mit entsprechenden Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen. Auch die **Modernisierung von Eigenheimen** ist wichtig für die Zukunft. Ebenfalls ist hier die **zunehmende Sanierung von Fertighäusern mit dementsprechend großem Potential bei Betreuung der bestehenden Kundendatei** zu nennen. Hierbei müssen sich die Hersteller von Fertighäusern allerdings gegebenenfalls geeignet positionieren und aktiven Kontakt zu ihren bisherigen Käufern suchen, da es aus unserer Perspektive fraglich ist, ob sich die Eigentümer sonst auf die Expertise des ursprünglichen Bauunternehmens verlassen oder schlicht nach geeigneten Bauleistungen am Markt suchen.

Dem Trend, dass **Neubaubewilligungen zurückgehen, während Renovierungsvorhaben ansteigen**, wurde nur teilweise entsprochen. Tatsächlich steigen sowohl Neubaubewilligungen als auch Renovierungsvorhaben an. Da der Baubestand naturgemäß renoviert werden muss, werden die Renovierungen auch weiter bestehen bleiben, die Entwicklung der Neubaubewilligungen hängt stark vom Zinsniveau der Zukunft ab.

BUDGETDEFIZIT & SPARZWANG

VORSORGEN STATT WOHNEN

Bereits in der Studie von 2011 erarbeiteten wir den Trend, der die **Gefahr der Rücknahme von Neubauförderungen** zum Inhalt hatte. Tatsächlich existieren immer weniger Neubauförderungen – dies ist je

doch vor allem mit dem niedrigen Zinsniveau zu erklären. Auch die weitere Entwicklung hängt hier, neben dem politischen Gestaltungswillen, von diesem Zinsniveau ab. Generell wird die Funktion der Neubauförderung als Lenkungsinstrument zunehmend verlorengehen, zumindest, bis ein signifikanter Anstieg des Zinsniveaus stattfindet.

Bezogen auf **Förderungen für thermische Sanierung und Modernisierung** wurde in der Trendstudie 2011 von einer **Steigerung** ausgegangen. Bei Betrachtung der tatsächlichen Entwicklung erweist sich dies als zutreffend für Deutschland, für Österreich jedoch nicht. Die zukünftige Entwicklung hängt hier vor allem vom politischen Willen ab. Wie beim vorherigen Trend sorgen allerdings auch die abnehmenden Zinsen immer weiter dafür, dass die Relevanz dieser Förderung als Steuerungsinstrument abnimmt.

Des Weiteren haben wir 2011 ermittelt, dass **in der Schweiz das Risiko einer Immobilienblase** mit allen möglichen potentiell gefährlichen Nachteilen vorhanden ist. Laut Expertenaussagen ist diese Blase auch tatsächlich vorhanden, was unsere Annahme bestätigt – die Gefahr eines Platzens wird jedoch aktuell einhellig als gering eingeschätzt. Für die Zukunft stellt auch hier die Entwicklung des Zinsniveaus den entscheidenden Hebel für die Entwicklung dar, hiervon geht auch das größte Risiko aus.

Die von uns prognostizierte, **anhaltend hohe Nachfrage nach Neubauwohnungen in guter Lage in A-Städten** kann als bestätigt gelten und auch weiterhin für die Zukunft angenommen werden. Dieser Trend wird durch die generell hohe und anhaltende Nachfrage nach städtischem Wohnraum untermauert werden.

Des Weiteren wird auch zukünftig eine hohe **Nachfrage nach Anlegerwohnungen und generell nach Immobilien als Kapitalanlage** herrschen, wie wir es bereits 2011 prognostizierten. Dieser Trend hat sich bis heute bewahrheitet und wird auch weiterhin anhalten.

Es handelt sich hier um die beliebteste Anlageform, die auch als krisensicher wahrgenommen wird. Die zukünftige Entwicklung wird aber auch hier vor allem vom Zinsniveau, das naturgemäß die Attraktivität anderer Anlagemöglichkeiten bestimmt, beeinflusst.

NEUE TRENDS

Immobilien als Kapitalanlage liegen im Trend, Maklerangaben und steigende Preise belegen das.

Bei der Recherche zur Überprüfung der von uns im Rahmen der Fertighausstudie 2011 angenommenen Trends sind wir auch auf zwei weitere neue Entwicklungen gestoßen, die aus unserer Sicht dazu geeignet sind, den Immobilienmarkt, und damit auch den Markt für Fertighäuser, in den nächsten Jahren zu beeinflussen. Da sich diese im Gegensatz zu den bisherigen Neuerungen nicht eindeutig in eine der vorhandenen Kategorien einordnen lassen, werden sie hier nun gesondert aufgeführt.

Zunächst **nehmen Fertighäuser an Beliebtheit zu, gebrauchte Immobilien sinken jedoch im Ansehen der Käufer**. Dieser Trend ist für die Branche natürlich reizvoll. Solange das Zinsniveau nicht deutlich ansteigt, wird sich hier höchstwahrscheinlich auch nichts ändern: der eigene Neubau bleibt attraktiv, auch durch günstige Finanzierungsmöglichkeiten. Dies kann sich jedoch ändern, sobald die Zinsen wieder ansteigen.

Außerdem verändern **neue Technologien** alle Lebensbereiche – und sie **halten auch Einzug in die Immobilienbranche**. Experten gehen davon aus, dass die Digitalisierung massiven Einfluss innerhalb der Branche ausüben wird. Hierdurch können Kosten gesenkt werden, bei gleichzeitiger Effizienzsteigerung. Dieser Trend wird potentiell erhebliche Veränderungen mit sich bringen, da die Branche bisher, was Digitalisierung angeht, auf einem eher niedrigen Stand ist.

FAZIT

Nach der Überprüfung der Trendstudie 2011 lässt sich festhalten, dass vor allem ein Trend nicht prognostiziert wurde: die Zinsentwicklung, beziehungsweise das Verharren der Zinsen auf dem niedrigen Niveau. Aufgrund der großen Investitionssummen, die in der Immobilienbranche üblich und notwendig sind, beeinflusst der Marktzins die Entwicklung in überdurchschnittlichem Maße. Vor allem grundsätzliche Entscheidungen – ob Neubauten getätigt werden, ob Kapital in Immobilien angelegt wird, ob renoviert wird – hängen in diesem Umfeld vom Zins ab. Dies führt dazu, dass jede Prognose mit Änderungen im Zinsniveau schwankt, beziehungsweise die wirkliche Entwicklung schnell vom prognostizierten Verlauf abweichen kann, wenn die Zinsentwicklung sich entsprechend ändert.

Ein ähnliches, wenn auch weniger stark ausgeprägtes, Phänomen ist bei den Energiepreisen bemerkbar. Je nach deren Entwicklung und Verlauf steigen oder fallen beispielsweise Passivhäuser in der Beliebtheit und somit auch in der Nachfrage von Kunden. Bei niedrigen oder sogar sinkenden Energiepreisen kann so auch von einer rückgängigen Nachfrage ausgegangen werden.

Tatsächlich schwierig war die Überprüfung unserer Prognosen in den Bereichen, in denen wir klare Unterscheidungen zwischen günstigen, mittelpreisigen und Premium-Wohnbauten unternommen hatte, da die verfügbaren Daten oft nicht klar in solche Bereiche unterschieden sind. Auch im Bereich der Ökologie und Nachhaltigkeit, also beispielsweise zum Einsatz von nachwachsenden Materialien beim Bau, liegen keine Daten vor.

Insgesamt sehen wir uns als Ersteller der Trendstudie 2011 grundsätzlich in unseren Prognosen bestätigt – ein großer Teil hat sich teilweise oder ganz bewahrheitet, die prinzipiellen Preisveränderungen und Nachfragesituationen konnten auch gut antizipiert werden. Überschätzt haben wir hingegen die Situation bei der Digitalisierung, hier sind beispielsweise Apps zur Steuerung des Hauses noch nicht so verbreitet, wie wir es angenommen hatten. Hier hatten wir uns zwar mit der Geschwindigkeit getäuscht, aber nicht mit der prinzipiellen Richtung: Experten geben an, dass die Digitalisierung die Immobilienbranche in den nächsten Jahren erreicht und hier auch voll implementiert wird.

Diese Digitalisierung kann auch für die Fertighausindustrie eine große Chance sein, wenn sie sich darauf einstellt und entsprechende Lösungen anbietet. Auch die in, näherer oder fernerer, Zukunft anfallenden Sanierungen von Fertighäusern können eine Chance für die Industrie sein, wenn sie sich als geeigneter Player positioniert und entsprechend glaubwürdig solche Fertigkeiten kommuniziert.

Abschließend lässt sich sagen, dass die Fertighausbranche zumindest auf absehbare Zeit keinen unerwarteten Widerständen ausgeliefert sein sollte. Der aktuell sehr hohe Baubedarf und die daraus resultierende hohe Bautätigkeit, sowohl in städtischen als auch in ländlichen Gebieten, sollte für ausreichende Nachfrage sorgen.

Ein wesentlicher Punkt muss zum Schluss jedoch nochmals klar aufgegriffen und fokussiert werden: wenn die Zinsen steigen, wird die Luft dünn – ohne weitere Verzögerungen. Vor diesem Hintergrund muss die gute Wirtschaftslage genutzt werden, um sich auf die Zukunft vorzubereiten. Produkte müssen standardisiert individueller werden, um die Wünsche der Käufer befriedigen und die Leistungen der Werke optimieren zu können. Die modulartige Bauweise muss ausgefeilt und verbessert werden, so dass zukünftig Produktbereiche angeboten werden können, die weit über die heutigen Lösungsansätze hinausgehen.

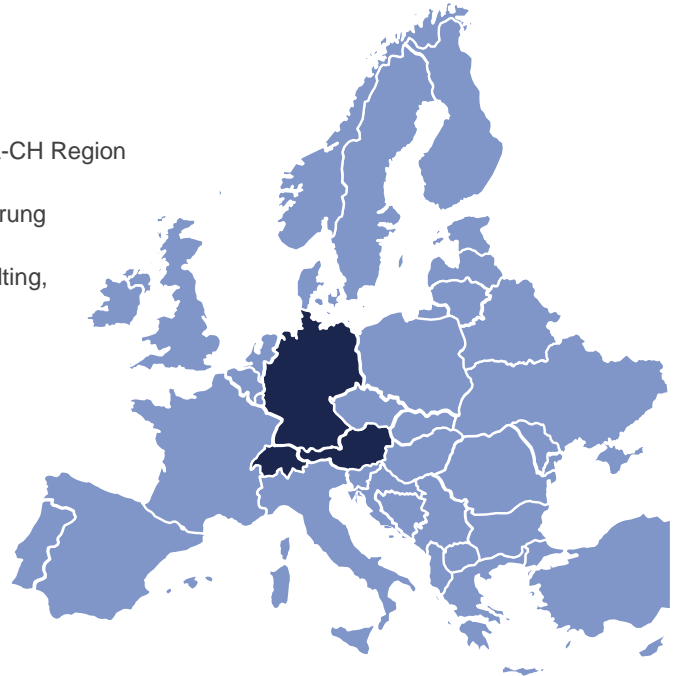
Die Herausforderungen bleiben spannend und können nur durch flexible und innovative Produkt- und Fertigungssysteme gelöst werden, so dass auch zukünftig die Kunden optimal und anforderungsgerecht bedient werden können.

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)