



Lebenswelten

das neue normal

Die zweite Ausgabe 2020 entstand in besonderen Zeiten. Sie berichtet über Wohnen und Arbeiten unter Pandemiebedingungen und wagt einen Ausblick für die Zeit danach – für die Immobilienbranche und alle, die wohnen und arbeiten.

Schöne neue Welt – die Krise als Chance auf Veränderung

04

Bürowelten im Wandel

10

Digitalisierung der Immobilienwirtschaft – die Krise als Beschleuniger

16

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser,

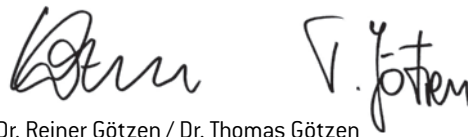
in den letzten Monaten sind unser Leben und unser Arbeiten völlig auf den Kopf gestellt worden. Und auch wenn es noch dauern wird, bis die Corona-Pandemie überstanden ist, stimmt uns der überwiegend durchdachte Umgang mit dem Virus hoffnungsvoll: Zahlreiche Unternehmen stellen sich auf die neuen Rahmenbedingungen ein, die Gesellschaft hat einen neuen Zusammenhalt erlebt, vor allem sei hier die wachsende Solidarität zwischen den Generationen zu nennen.

In der letzten Ausgabe der LEBENSWELTEN hatten wir uns gewünscht, dass der Sommer und das damit einhergehende gute Wetter wieder etwas mehr Leichtigkeit in den Alltag bringen würde. Dieser Wunsch ist zum Glück für einige Monate in Erfüllung gegangen. Nur leider kam die 2. Welle mit dem schlechteren Wetter im Herbst dann doch viel zu schnell. Und so arrangieren wir uns erneut mit dem „Lockdown light“, der inzwischen zum harten Lockdown wurde. Bei INTERBODEN steht nach wie vor der Schutz der Gesundheit unserer Mitarbeiter, Kunden und Partner an erster Stelle. Wir haben daher persönliche Treffen auf ein

Minimum reduziert und erledigen unsere Arbeit häufig aus dem Homeoffice und über virtuelle Meetings.

In dieser Ausgabe der Lebenswelten widmen wir uns dem Thema Corona und die Folgen der Pandemie auf die Immobilienwirtschaft. Auf den Seiten 8 und 9 erfahren Sie einiges über die Auswirkungen, die sich auf das heutige und zukünftige Wohnen ergeben. Die Seiten 10 und 11 geben einen Einblick wie die neuen Bürowelten von morgen aussehen werden. Die Seiten 18 und 19 informieren über die Lage in Brasilien und wie sich die Stiftung sorriso dort engagiert.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen.



Dr. Reiner Götzen / Dr. Thomas Götzen
Geschäftsführer der INTERBODEN Gruppe






Schöne neue Welt

Deutschlands Straßen waren in diesem Frühling so leer wie schon lange nicht mehr. Anstelle von Autokorsos, die im alltäglichen Berufsverkehr die Straßen blockieren, herrschte eine unbekannte Ruhe. Tiere eroberten Europas Städte zurück – Füchse in den Städten und klares Wasser sowie Fische in den Kanälen von Venedig. Anwohner rund um Flughäfen genossen derweil die Ruhe im Garten und den Gesang der Vögel. Die Corona-Pandemie und der damit einhergegangene Lockdown änderte viel diesen Frühling und verlangte allen viel ab.

Gemeinsam einsam

Alte und schwerkranke Menschen allein zu Hause, in Pflegeeinrichtungen oder Hospizen ohne Besuch, überarbeitetes Krankenhauspersonal und Eltern, die zwischen Homeoffice und Homeschooling der Kinder jonglierten. Denn seit diesem Frühling gilt: Wer seine Freunde und Familie liebt, hält sich fern – zum Schutz. 1,5 m Abstand ist die Norm und eine ausgiebige Handhygiene eine Selbstverständlichkeit. Alle Generationen trifft die neue Normalität auch im privaten Leben. Kinder mit Mund-und-Nasenschutz auf Einschulungsfotos und eine alte Generation die, dank moderner Technik, die Vorteile von Videochats kennenlernt. Statt einer herzlichen Umarmung, gibt es ein zögerliches Nicken, eine Begrüßung per Ellenbogen oder mit den Füßen. Mund-und-Nasenmasken in jeder Couleur und Form, passend zum Look-of-the-Day. Anfangs noch als vorübergehende Maßnahmen angesehen, gehören die neuen Regeln und Umgangsformen am Ende dieses Sommers bereits zum Alltag. Die Bedeutung von persönlicher Nähe wurde vielen in dieser Zeit der Abstinenz bewusst und so wurden Wohlfühlorte in diesen unsteten Zeiten wichtiger denn je. Das eigene Zuhause als Zufluchtsort.




Am Ende dieses Sommers steht auch fest: Deutschland befindet sich in einer tiefen Rezession. Die endgültigen wirtschaftlichen Auswirkungen des Lockdowns und der immer noch andauernden Corona-Krise sind in Gänze noch nicht absehbar. Aber schon jetzt zeigen sich erste Folgen: Zahlen des Statistischen Bundesamts zu Folge sank Deutschlands Bruttoinlandsprodukt im zweiten Quartal um 9,7 Prozent und über 4,55 Millionen Menschen arbeiteten im August in Kurzarbeit. Zahlreiche Unternehmen, wie zum Beispiel aus der Tourismus-, Gastronomie- und Hotelbranche, stehen vor dem Ruin. Messebetreiber und Eventveranstalter suchen nach möglichen Alternativen, zeigen ihre ganze Kreativität und entwerfen neue Konzepte, wie z.B. Konzerte im Strandkorb, um irgendwie über die Runden zu kommen.

Eine Branche trotzt der Krise bislang standhaft: Die Immobilienbranche bietet der Krise die Stirn – noch. Das liegt zum einen daran, dass im baubefindliche Projekte trotz aller Auflagen fortgeführt oder beendet werden konnten. Und zum anderen daran, dass die Immobilienbranche, gerade im Wohnimmobilienbereich, seit jeher als sicherer Hafen in Krisenzeiten gilt – und das hat sich wieder einmal bestätigt. Aber auch innerhalb der Branche ist der Wind der Veränderung spürbar. Bereiche müssen sich neu aufstellen, neue Wege gehen. Makler organisieren sich um und nutzen die Chancen der Digitalisierung für ihre Arbeit. Arbeitgeber lernen die Vorteile des Homeoffice kennen, Arbeitnehmer die Bedeutung von Präsenz im Büro – viele Unternehmen stellen sich neu auf, um für beide Seiten die besten Lösungen zu finden.

Dieser Herbst lässt nicht nur die Blätter fallen: Der anfängliche Optimismus weicht. Gerade Wirtschaftsimmobilien spüren die Folgen





der Krise am deutlichsten. Ausbleibende Einnahmen im Hotelsektor durch anhaltende Reisewarnungen und stornierte Geschäftsreisen oder Einnahmeverluste im stationären Einzelhandel durch den Onlinehandel. Mietausfälle und drohende Insolvenzen schweben wie ein Damokles Schwert über Gewerbeimmobilienbesitzer und machen langfristige Planungen unmöglich.

Auf den Winter folgt der Frühling

Der Winter stellt die Menschen und die Wirtschaft vor erneute Herausforderungen. Aber mit jeder Krise gibt es eine Chance auf Veränderung. Die Digitalisierung hat in allen Bereichen einen nie dagewesenen Aufschwung erfahren. Sei es im Schul- und Bildungssektor, im Gesundheitswesen, bei kleinen und mittelständischen Betrieben oder im privaten Bereich: Dank der Digitalisierung ging es weiter. Neue innovative Geschäftsideen und agile Unternehmen sind die Gewinner der Krise. Flexibilität in allen Bereichen ist der Schlüssel zum Erfolg.

Auf den Winter folgt der Frühling. Mit dem Erblühen der neuen Knospen beginnt das Jahr von vorne. Wir sind gespannt, welche Entwicklungen sich durchsetzen und welche Innovationen unser Leben künftig beeinflussen werden. Lesen Sie schon jetzt auf den Seiten 10 und 11 wie die neue Arbeitswelt den Büromarkt revolutioniert und welchen Einfluss die Krise auf den Wohnungsmarkt hat auf den folgenden beiden Seiten. **I**

Die Wohnung als Mittelpunkt

Mit der Familie mehr Zeit zuhause zu verbringen klang vor der Coronakrise noch verlockend, wurde während des Lockdowns allerdings immer mehr zur Kraftanstrengung für viele Familien.

Denn zwischen Homeoffice und Kinderbetreuung, Homeschooling und Langeweile kam das Familienleben häufig an seine Belastungsgrenze.

Wenn sich nahezu das gesamte Leben zuhause abspielt, sollte dies ein Ort zum Wohlfühlen sein. Den eigenen vier Wänden kommt somit eine noch stärkere Bedeutung zu, als dies vor der Pandemie der Fall war. In dem Maße, in dem die Welt immer unkontrollierbarer erscheint, wird die Wohnung als Rückzugsort immer wichtiger. Die Art und Weise, wie wir unsere Häuser gestalten, verschönern und einrichten, ist plötzlich wichtiger denn je.

Doch welche Auswirkungen werden die Erfahrungen der vergangenen Monate auf das Wohnen der Zukunft haben? Wird es Veränderungen auf Wohngrundrisse geben? Welche Anforderungen ergeben sich durch die veränderte Arbeitswelt und das Homeoffice? Fördert das Virus eine erneute Suburbanisierung, weil sich die Krise mit eigenem Garten, mehr Abstand, wenig gemeinschaftlich genutzter Fläche besser überstehen lässt? Wir wagen in dieser Ausgabe der LEBENSWELTEN einen Ausblick.

Das eigene Haus/die eigene Wohnung bildete schon immer den Mittelpunkt des Lebens, an dem sich seine Bewohner sicher fühlen. Vor allem durch Kontaktbeschränkungen und den eindringlichen Appell der Politik möglichst viel zuhause zu bleiben, rückt die Wohnung bislang noch mehr in den Fokus. Zudem wird deutlich, dass das Zuhause der Zukunft auch noch andere Ansprüche erfüllen soll. Ob es um das Arbeiten oder Lernen geht, um private Rückzugsmöglichkeiten oder den eigenen Spielplatz im Garten, die Pandemie zeigt neue Trends deutlich auf.

Marktsituation

Die Corona Krise wirkt sich nur sehr bedingt auf die Marktlage im Wohnimmobilienbereich aus. So sind sowohl die Anzahl als auch die Preisentwicklung äußerst stabil. Neubauwohnungen in den deutschen Ballungsräumen sind und werden auch in Zukunft ein so rares Gut bleiben, dass Corona auf diesem Markt keine preisdämpfende Auswirkung haben wird. Dazu kommt, dass die Zinskonditionen auch auf die nächsten Jahre hin extrem günstig bleiben werden. Der hohe und weiter steigende Verschuldungsgrad der von Corona am härtesten getroffenen Länder Italien, Frankreich und Spanien wird



es der EZB auf Jahre unmöglich machen, die Zinssituation zu ändern. Immobilienkäufer können in der aktuellen Corona-Krise günstigere Darlehen zu Konditionen nahe eines Rekordtiefs aufnehmen. Immobilien werden dadurch im Vergleich zu anderen Anlagen attraktiver werden.

Smart home

Smart-Home-Anwendungen werden durch den verstärkten Fokus auf die Wohnung an Bedeutung gewinnen. Denn die Zeit im eigenen Zuhause möchte man sich so komfortabel wie möglich gestalten. Und so setzen immer mehr Bewohner auf Smart-Home-Systeme, die ihnen den Alltag erleichtern, wie beispielsweise Sprachassistenten: Per Zuruf lassen sich nicht nur die Musik, das Licht und die Rollläden steuern, sondern auch gleich Bestellungen an den Supermarkt schicken, sodass man gar nicht erst aus dem Haus muss. Auch für das Homeoffice und das häusliche Klassenzimmer hat eine intelligente Hausvernetzung Vorteile. So sorgt sie automatisch für die richtigen Arbeitsbedingungen, indem Licht, Raumtemperatur und Lüftung gesteuert werden.

Raum zum Arbeiten

Offenes Wohnen beherrschte in den letzten Jahren die Wohn-trends. Mehrere kleine Räume schienen nicht nur altmodisch, sie verbrauchen auch mehr Fläche. Und an Fläche muss man sparen, wenn die Quadratmeterpreise immer weiter steigen. Das Kostenargument gilt zwar immer noch, trotzdem werden sich viele mehr Rückzugsmöglichkeiten wünschen, denn Raum für ruhiges Arbeiten ist aktuell sehr kostbar. Viele Arbeitnehmer haben zu Hause nicht mal mehr einen Schreibtisch. Insofern könnten „ausgelagerte Homeoffice-Arbeitsplätze“ eine gute Alternative sein .

„Das Thema Homeoffice wird sich wieder etwas abkühlen aber grundsätzlich bleiben und nicht mehr auf den Vor-Corona-Stand zurückgehen. Es wird also tageweise von zuhause gearbeitet werden. Auf die Grundrisse wird dies keine gravierenden Auswirkungen haben, weil es bei den gleichbleibend hohen Preisen schlicht nicht erschwinglich sein wird, sich ein zusätzliches Zimmer als Büro zu leisten. Da ein ganztägiges Arbeiten im Wohn-/ Esszimmer aber nicht funktioniert, wird das Arbeiten in den meisten Fällen ins Elternschlafzimmer verlagert werden. Hier ist es also die Aufgabe zukünftiger Planungen, die Schlafzimmer so zu gestalten, dass hinreichend Platz ist für einen adäquaten Arbeitsplatz. Da die Schlafzimmer aufgrund der Bewegungsflächen für die Barrierefreiheit aber ohnehin in den letzten Jahren größer geworden sind, dürfte es hinreichend sein, diese nochmals um 1–2 qm zu vergrößern, um beide Nutzungen adäquat bedienen zu können.“ (Alexander Schmitz)

Raus aufs Land

Bereits seit einigen Jahren zeichnet sich ab, dass nach einer Phase starken Zuzugs in die Großstädte wieder mehr Deutsche in den Speckgürtel ausweichen. Der Lockdown hat diesen Trend noch verstärkt. Und so kam es im Speckgürtel von Großstädten seit dem Frühjahr bereits zu einem Nachfrageanstieg. Wenn Parks, Sportvereine und Spielplätze geschlossen sind, wird der heimische Garten als Ort umso wichtiger. Nachfrager sind dabei besonders die gut situierten Altersgruppen zwischen 30 und 50 Jahren, die es kurz zuvor noch verstärkt in die Städte gezogen hat. Die große Verschiebung in der Nachfrage blieb jedoch aus. 70 Prozent der Suchenden haben derzeit keine anderen Ansprüche an ihr neues Zuhause als vor Corona.



Bürowelt im Wandel

Was gestern noch alltäglich und normal war, ist plötzlich undenkbar: Großraumbüro mit gemeinsamen Events in der Kantine und Feierabenddrink auf der Firmendachterrasse. All das ist in den vergangenen Monaten in weite Ferne gerückt. Stattdessen saßen tausende Mitarbeiter im Homeoffice und arbeiteten zwischen heimischer Couch und Kinderspielzeug. Homeoffice ist das neue Einzelbüro, Videocalls der neue Flurfunk. Auch bei INTERBODEN in Ratingen glichen die Büros Geisterstädten: Verwaiste Schreibtische, dunkle Flure und stille Konferenzräume. Alle Mitarbeiter arbeiteten von zu Hause und trafen sich zum regelmäßigen Call per Videochat. Auch heute noch ist ein Großteil der Belegschaft regelmäßig im Homeoffice und kommt nach Absprache ins Büro – Abstand ist immer noch das Gebot der Stunde.

Mit den Veränderungen der gewohnten Lebens- und Arbeitssituation verändert sich auch die Bedeutung des Büros. Wohnen und Arbeiten werden sich immer weiter verzahnen. Die Architekten des neuen INTERBODEN Quartiers maxfrei in Düsseldorf haben das Homeoffice bereits als feste Konstante in ihrer Planung integriert. Bei einigen Grundrissen in maxfrei wurde direkt eine Fläche geschaffen, die vom Wohnzimmer aus abgetrennt und als Homeoffice genutzt werden kann. Außerdem wird es im maxfrei, wie auch in den anderen Quartieren von INTERBODEN, Gästeapartments geben, die tagsüber als Homeoffice angemietet werden können.

Büro neu gedacht

Und welchen Einfluss haben die letzten Monate auf die Entwicklung von Bürolandschaften? Klar ist: Die Anforderungen an Arbeitsumgebungen wandeln sich – dies war bereits vor der Corona-Pandemie so, aber die aktuelle Situation ist ein Trendbeschleuniger für diese Entwicklung. Spätestens jetzt gehört das Homeoffice zur neuen Realität der Arbeitswelt und es stellt sich die Frage, was das Büro besser und richtiger leisten kann als Homeoffice und das mobile Arbeiten z. B. im Café oder beim Kunden. Das neue Büro hat idealerweise das stärkste Netzwerk und erlaubt die smarte Kombination von analogen sowie virtuellen

Treffen. Vor allem aber ist das neue Büro ein Kontrapunkt zum Homeoffice und mobilem Arbeiten. Das Büro der Zukunft muss kurz gesagt all das bieten, was das Homeoffice und andere Orte häufig nicht leisten können: Konzentration, Kommunikation und Kooperation.

Die Zukunft gehört intelligenten, klimafreundlichen Immobilien und Quartieren

War Anfang des Jahres noch das stylische Großraumbüro mit Kreativbereichen und Ruheinseln gefragt, so glauben einige Unternehmen an eine 180-Grad-Welle – an die Renaissance der Einzelbüros. Dies ist jedoch eine kurzfristige und einseitige Reaktion. Sinnvoller ist eher eine multifunktionale, hybride Lösung, die sich leicht den sich schnell verändernden Verhältnissen anpassen kann. Die Möglichkeit zur teamübergreifenden Kommunikation fehlt zur Zeit häufig noch.

„Allen Vorzügen des Homeoffices zum Trotz, wird es das Büro auch in Zukunft geben, aber es wird sich vom schlichten Arbeitsort mit Pflichtaufenthalt hin zu einem Ort des persönlichen Kontakts, der menschlichen Nähe und zum Netzwerk-Treffpunkt des Austauschs wandeln. Dazu muss es eine hohe Erlebnis- und Aufenthaltsqualität bieten, eine Wohnzimmer-Atmosphäre schaffen, ausgestattet mit den besten technischen Features für eine Kollaboration, die zu Hause nicht möglich ist. Das Büro der Zukunft muss neben einem Touchpoint für persönliche Kontakte mehr bieten und cooler sein als das Homeoffice, um als Anziehungspunkt zu fungieren.“ (Carsten Boell)

Die Büroimmobilie der Zukunft ist somit mehr als ein Ort mit Arbeitsplätzen. Sie ist Raum der Begegnung und des Austauschs mit Services, die sich vollumfänglich an den Bedürfnissen der Nutzer orientieren.

Service in Zeiten von Corona

In Zeiten von Corona sind auch haushaltsnahe Dienstleistungen stark betroffen und eingeschränkt. Denn auch hier heißt die Devise Abstand halten und unnötige Kontakte vermeiden.

Durch Kontakteinschränkungen und die Veränderung im Arbeitstag verändert sich der Alltag der Menschen so stark, dass sich auch die Anforderungen an Serviceleistungen im häuslichen Umfeld verändern. So sind in Zeiten von Homeoffice zum Beispiel Wohnungsreinigungen weniger gefragt, da fremde Personen nicht so gerne in der Wohnung gesehen werden, während man selbst zu Hause ist. Auch der Wäscheservice wird deutlich weniger genutzt, da im Homeoffice weniger Hemden und Blusen getragen werden.

Service-Point

An den Service-Points ist naturgemäß der Kontakt zu den Kunden recht eng. Zu jeder Zeit stand für die 3KOMMA1 der Schutz der Gesundheit für Mitarbeiter und Kunden an erster Stelle. Im März und April während des ersten Lockdowns wurde daher der Zugang zum Service-Point erheblich eingeschränkt. Glücklicherweise gab es nie eine gesetzliche Vorgabe zur kompletten Schließung der Räumlichkeiten. Um die behördlich geforderten Maßnahmen einzuhalten und den bestmöglichen Schutz zu bieten, war ein Besuch des Service-Points zu diesem Zeitpunkt nur mit vorheriger Terminabsprache und Zutrittskontrolle möglich.

Seit des ersten Lockdowns wurde ein entsprechendes Hygienekonzept erarbeitet und umgesetzt. Hier wurde wie überall üblich vor allem auf genügend Abstand, Desinfektionsmittel im Eingangsbereich, Masken und Schutz-Trennwände gesetzt. Diese Maßnahmen ermöglichen die Öffnung des Service-Points auch wieder für den Publikumsverkehr.

Paketannahme

Die größte Anzahl an Personen im Service-Point wird durch die Paketannahme und -abgabe verursacht. Zur Minimierung der Personenanzahl erfolgte daher auch die Ausgabe von Paketen durch kontrollierte Zugangsregelungen mittels Klingeln oder Anruf. Zum Entzerren der Personen, die zeitgleich ihre Pakete abholen möchten, wurde die Ausgabe



auf den ganzen Tag verteilt und nicht wie sonst üblich nur zu den Öffnungszeiten des Service-Points durchgeführt. Hierdurch lief auch die Paketausgabe sehr reibungslos ab. Und es konnte verhindert werden, dass die Mitarbeiter in Kurzarbeit geschickt werden mussten.

Um die Anzahl der Pakete am Service-Point zu reduzieren und so die Kontakte noch weiter zu reduzieren, wurden die Bewohner verstärkt gebeten, sich ihre Pakete nach Hause schicken zu lassen. Da zahlreiche der Bewohner im Homeoffice arbeiteten, wurde dies von vielen umgesetzt und die Kontakte konnten auf ein Minimum reduziert werden.

Mittlerweile ist wieder eine enorme Zunahme der Pakete, die an den Service-Point geliefert werden, festzustellen. Bereits im Oktober war das Paketaufkommen so hoch wie im letzten Jahr zum Weihnachtsgeschäft. Es ist festzustellen, dass vor allem Eltern mit ihren Kindern die Stadt meiden und verstärkt online einkaufen.

Umwidmung von Gästearpartments zu Büros

In der Zeit des strikten Lockdowns, als keine Übernachtungen erlaubt waren, wurden die Gästearpartments, die eigentlich zur Unterbringung von Freunden und Bekannten genutzt werden, kurzerhand in Tagesoffices umfunktioniert, die von den Bewohnern angemietet werden konnten. Dieses Angebot wurde sehr gut angenommen. Dadurch, dass zu diesem Zeitpunkt auch Schulen und Kindergärten geschlossen waren und die Kinder ebenfalls zu Hause waren, war zu Hause oft ein ruhiges Arbeiten nicht möglich. Die Gästearpartments konnten so für den Bedarf am Tag angemietet werden und boten eine Rückzugsmöglich-

keit. Ruhiges Arbeiten konnte so stundenweise ermöglicht werden. Aufgrund der hohen Nachfrage durch die Kunden wurde das Angebot auch in den Sommermonaten aufrechterhalten. Somit konnten durch die Corona-Situation neue Geschäftsfelder erschlossen werden.

Konferenzräume

Nachdem sich die Situation im Sommer etwas entschärft hatte, ist nun wieder die Nutzung der Konferenzräume nur noch zu geschäftlichen Zwecken und mit Mindestabstand möglich. Jegliche Form der privaten Feiern wurden bis auf weiteres storniert. Und auch die Nutzung der Konferenzräume für geschäftliche Zwecke ist sehr stark zurückgegangen, da auch im beruflichen Bereich weitestgehend auf persönliche Kontakte verzichtet wird und viele Meetings nur noch virtuell stattfinden. **I**

„Der überwiegende Teil unserer Kunden hatte viel Verständnis für die umgesetzten Maßnahmen und brachten uns viel Zuspruch in der Zeit entgegen. Nur sehr vereinzelt kam es vor, dass Bewohner kein Verständnis für die Maßnahmen zeigten. Schön zu sehen war, dass unsere Mitarbeiter die Krise auch als Chance gesehen haben und sich neue Möglichkeiten überlegt haben, wie man neue Angebote schaffen kann, um auch den Alltag der Bewohner in solchen Zeiten zu vereinfachen. Zudem konnte unser digitales Angebot, welches wir schon weit vor der Krise etabliert haben, weiter ausgebaut werden und wurde sehr stark von den Kunden genutzt.“ [Kai Rambow]

Kontakt via App

PropTech Unternehmen erfreuen sich wachsender Beliebtheit innerhalb der Immobilienbranche. Die Coronakrise spielt dabei eine nicht zu vernachlässigende Rolle.

Das PropTech Unternehmen ANIMUS hat sich mit seiner App die Digitalisierung der Immobilienwirtschaft auf die Fahne geschrieben. Als Bindeglied zwischen Nutzer, Verwalter, Immobilienunternehmen und Dienstleister unterstützt ANIMUS seine Kunden aus der Immobilienbranche dabei, durch digitale Vernetzung Arbeitsprozesse effizienter zu gestalten und dank verschiedener integrierter Services die Lebensqualität und Zufriedenheit der Nutzer zu steigern.

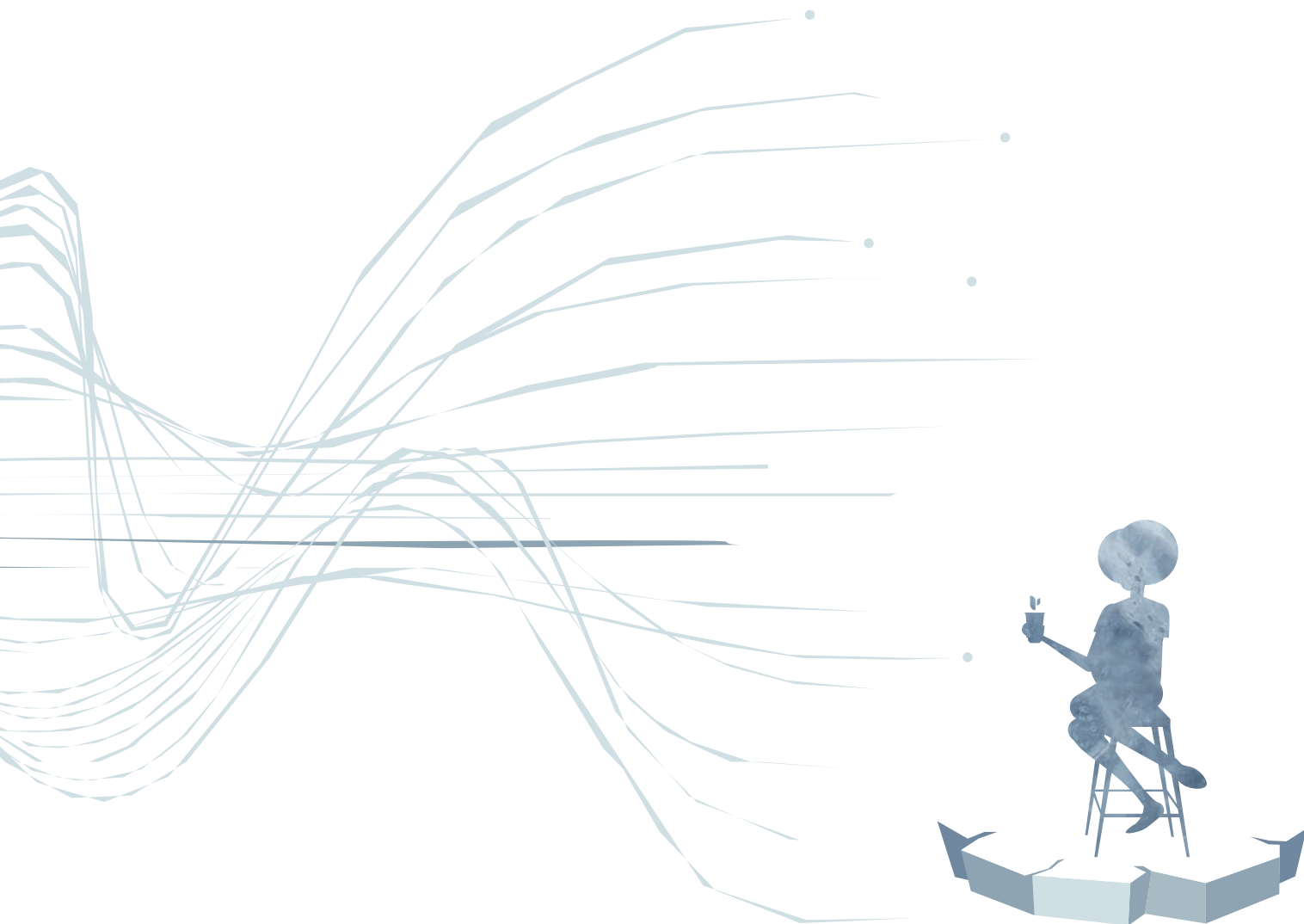
ANIMUS und Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft:

Die COVID-19-Pandemie als Katalysator

In den letzten Jahren hat das Thema Digitalisierung in der Immobilienbranche zunehmend an Bedeutung gewonnen. Seitens der Mieter steigt das Interesse an digitalen Lösungen für smarte Wohnkonzepte immer mehr und innerhalb der eher konservativen Immobilienwirtschaft findet langsam ein Umdenken statt. Potenziale und Chancen der Digitalisierung wie die Optimierung von Prozessen oder das Thema Nachhaltigkeit werden immer stärker wahrgenommen und nachgefragt. Laut der aktuellsten ZIA Digitalisierungsstudie investiert inzwischen gut jedes vierte Unternehmen der Immobilienwirtschaft (27 Prozent) mehr als fünf Prozent seines Umsatzes in die Digitalisierung. Verglichen mit 2018 hat sich der Wert nahezu verdoppelt.

Die Corona-Pandemie wirkt nun als zusätzlicher Katalysator für die digitale Transformation. Die Krise hat vielen Unternehmen der Branche vor Augen geführt, wie wichtig eine digitale Infrastruktur ist, um schnell auf die neuen Anforderungen reagieren zu können. Wenn physische Treffen mit Mietern oder Partnern plötzlich nicht mehr möglich sind und Homeoffice sowie Videokonferenzen zum Gebot der Stunde werden, wird schnell deutlich, dass die Digitalisierung nicht nur ein „nice to have“, sondern schlichtweg unvermeidbar ist.





Die Quartierssoftware in Zeiten von Corona

Altbekannte, noch analoge Prozesse und Abläufe müssen also aufgebrochen und verändert werden, damit neue, digitale Kommunikations- und Verwaltungswege erschlossen werden können. Und genau an dieser Stelle setzt die Quartierssoftware von ANIMUS an. Durch ein digitales Postfach können Mieter und Verwalter schnell und direkt Kontakt miteinander aufnehmen. Alle wichtigen Dokumente wie Abrechnungen und Mietvertrag sind in der digitalen Wohnungsakte jederzeit einsehbar. Beanstandungen können außerdem direkt in der App vom Mieter gemeldet werden und automatisch an den passenden Ansprechpartner weitergeleitet werden, der Mieter kann die Bearbeitung per App mitverfolgen.

Des Weiteren fördert die App beispielsweise durch eine Chatfunktion und eine digitale Pinnwand den Zusammenhalt im Quartier. Gerade weil die immer noch andauernde COVID-19-Krise die physischen Kontakte stark einschränkt, wird das digitale Kontakt halten mit den Mitmenschen immer wichtiger. Mit der Chatfunktion können Mieter weiterhin mit den Nachbarn in Kontakt bleiben und zumindest digital ein Stück enger zusammenrücken.

Über die digitale Pinnwand ist es möglich, schnell und unkompliziert Hilfe für Nachbarn zu organisieren, die sich in Quarantäne befinden oder aufgrund des Alters bzw. Vorerkrankungen nicht die Wohnung verlassen möchten – beispielsweise durch das Übernehmen von Einkäufen oder Apothekengängen. Bei beiden Funktionen der App lässt sich eine stärkere Nutzeraktivität in den letzten Monaten feststellen. Auch die

Anbindung von verschiedensten Dienstleistungen bietet in Zeiten von Corona Vorteile für Nutzer. So können über den Paketdienst kontaktlos Sendungen empfangen werden, nahegelegene Restaurants mit Lieferdienst unterstützt oder bequem über den angebundenen Lebensmittellieferdienst Einkäufe direkt vor die Haustür geliefert werden. **I**

„ANIMUS bietet mit seiner Quartierssoftware während der Coronakrise eine große Stütze sowohl für Nutzer als auch für die Immobilienunternehmen. Die häufige Nutzung der digitalen Plattformen in der Coronakrise könnten sich zu einem langfristigen Wachstumstreiber für die Digitalisierung und Software-Lösungen, die diese fördern, entwickeln.“
[Thomas Götzen]

Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft

Die Immobilienbranche wurde – wie andere Wirtschaftsbereiche auch – vom Corona-Lockdown überrumpelt.

Allerdings scheint gerade diese Branche den Ruf der Digitalisierung in den letzten Jahren etwas verschlafen zu haben. Die aktuelle Lage führte so zwangsläufig zu einem bedeutsamen Digitalisierungsschub. Denn Not macht eben erfinderisch und innovativ.

Unternehmerische Transformation

Das Problem in der Immobilienwirtschaft ist, dass nach wie vor noch vieles von Hand gemacht wird. Unabhängig davon, ob es sich um Routineaufgaben oder Kernaspekte der Wertschöpfungskette handelt. Bevor also die Digitalisierung umgesetzt werden kann, muss überlegt werden, welche Prozesse und Tätigkeiten lassen sich besonders gut digitalisieren und welche nicht. Den technischen Aspekten der Digitalisierung muss daher die unternehmerische Transformation voraus gehen. Zurückschrecken sollten die Unternehmen nicht vor dem Investitionsaufwand, der auch gerne überschätzt wird.

Wichtig ist, dass in der Vorbereitungsphase sorgfältig die unternehmerischen Rahmenbedingungen, die Bedürfnissen von Mitarbeitern, Kunden und Partnern herausgearbeitet werden. Je sorgfältiger dieser Prozess durchgeführt wird, desto bessere Softwarelösungen können gefunden werden.

Klar zu unterscheiden ist jedoch in der Krise zwischen Notfallmaßnahmen, die den laufenden Betrieb auch unter den Bedingungen von Kontakteinschränkungen und sozialer Distanzierung sicherstellen sollen, und einem echten Ersetzen analoger durch digitale Prozesse. Während Erstere nach dem Ende der Corona-Krise weitgehend wieder zurückgefahren werden dürfen, bietet die grundlegende Digitalisierung von Prozessen Unternehmen die Chance auf Wettbewerbsvorteile weit über die Krise hinaus. Neben Zeitersparnissen und Produktivitätssteigerungen werden die Kommunikation und Verfügbarkeit von Informationen in Echtzeit als wichtiger Vorteil gesehen.



#GemeinsamDurchDieKrise

Angesichts der Corona-Pandemie haben sich führende Verbände und Unternehmen der Immobilienbranche zusammengeschlossen, um die digitale Transformation des Immobilienmarkts voranzutreiben. Im Kern geht es der Initiative darum, die Funktionsfähigkeit der Immobilienwirtschaft zu gewährleisten. In einem Positionspapier zeigen die Verbände und Unternehmen unter dem Hashtag #GemeinsamDurchDieKrise Wege auf, wie eine erfolgreiche Digitalisierung der Branche, der Prozesse und der Services im Bereich des Baus und der Immobilientransaktionen gelingen kann. Um nämlich kontaktlose, digitale Lösungen umzusetzen und flächendeckend anbieten zu können, sind Politik und Verwaltung an vielen Stellen gefordert, die rechtlichen und administrativen Rahmenbedingungen zu schaffen – so bei den Baugenehmigungen, der Anpassung des Widerspruchsrechts, der Einsicht in die Grundbuch-Unterlagen, der Präsenzpflicht bei notariellen Beurkundungen, Eigentümerversammlungen sowie digitalen Antragsverfahren.

Homeoffice

Durch den aktuellen Zwang zu einer gewissen Passivität nach außen rückt die Verbesserung interner Prozesse in den Fokus. Schon vorher bestehende digitale Instrumente erfahren nun erstmalig eine selbstverständliche Nutzung: Ob Homeoffice mit VPN-Zugang, Videokonferenz oder Cloud-Service – noch nie hat die Immobilienbranche so digital gearbeitet wie dieser Tage. Dies beweist vor allem: wenn sie nur will bzw. muss, dann kann sie es auch. Doch die digitale Arbeit von zu Hause aus ist ad absurdum geführt, solange die notwendigen Dokumente unvollständig, unsortiert oder falsch abgelegt sind. Das Ziel muss nun sein, einen wirklich vollständigen digitalen Prozess zu etablieren – ohne Medienbrüche, ohne Suchaufwand und durch alleinige Nutzung mobiler Endgeräte.

Jede Krise hat also ihr Gutes. Die neue Akzeptanz digitaler Tools bildet eine der wesentlichen positiven Folgen der Corona-Pandemie.

Digitalisierung bei INTERBODEN

„Bei INTERBODEN haben wir schon weit vor der Coronakrise die Wichtigkeit von Digitalisierung gesehen und stellen schon seit Jahren unserer Prozesse um. Als es dann auch bei uns quasi von einem auf den anderen Tag hieß alle Mitarbeiter ins Homeoffice zu schicken, stellte dies nur vereinzelt die Mitarbeiter vor Herausforderungen. Viele arbeiteten schon immer tageweise im Homeoffice und so war INTERBODEN während des gesamten Lockdowns arbeitsfähig. Meetings wurden kurzerhand virtuell abgehalten und durch die digitale Arbeitsweise und das papierlose Büro waren alle Arbeitsmaterialien durchweg verfügbar. Auch nach dem Ende der Coronakrise werden wir die Digitalisierung bei INTERBODEN weiter vorantreiben.“ [Christian Budenz]

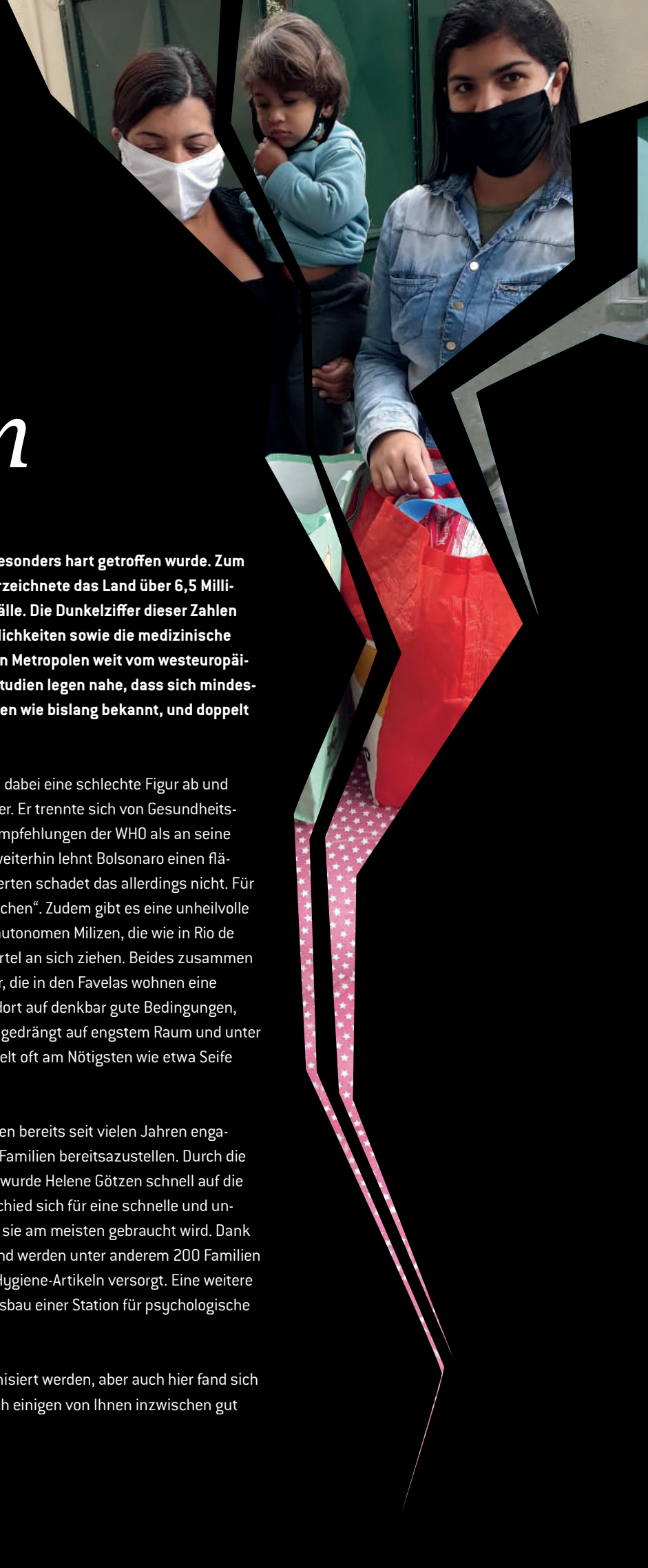
Sorriso hilft aktiv in Brasilien

Brasilien ist eines der Länder, die von Corona besonders hart getroffen wurde. Zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Magazins verzeichnete das Land über 6,5 Millionen Infektionen und mehr als 170.000 Todesfälle. Die Dunkelziffer dieser Zahlen dürfte ungleich höher liegen, denn die Testmöglichkeiten sowie die medizinische Versorgung des Landes ist außerhalb der großen Metropolen weit vom westeuropäischen Standards entfernt. Wissenschaftliche Studien legen nahe, dass sich mindestens siebenmal so viele Menschen infiziert haben wie bislang bekannt, und doppelt so viele wie erfasst gestorben sind.

Der rechtspopulistische Präsident Bolsonaro gab dabei eine schlechte Figur ab und spielt das Virus seit Beginn der Pandemie herunter. Er trennte sich von Gesundheitsministern, die sich lieber an die medizinischen Empfehlungen der WHO als an seine umstrittenen Medikamententipps hielten. Auch weiterhin lehnt Bolsonaro einen flächendeckenden Lockdown ab. Seinen Umfragewerten schadet das allerdings nicht. Für ihn sind Isolation und Quarantäne „für die Schwachen“. Zudem gibt es eine unheilvolle Allianz zwischen dem Bolsonaro-Lager und den autonomen Milizen, die wie in Rio de Janeiro mehr und mehr Macht über die Armenviertel an sich ziehen. Beides zusammen bedeutet für die mehr als 13 Millionen Brasilianer, die in den Favelas wohnen eine Gefahr für Leib und Seele. Das Coronavirus trifft dort auf denkbar gute Bedingungen, um sich auszubreiten: Die Menschen leben dicht gedrängt auf engstem Raum und unter schlechten hygienischen Bedingungen; es mangelt oft am Nötigsten wie etwa Seife oder einer funktionierenden Kanalisation.

Die Stiftung SORRISO, in der sich die Familie Götzen bereits seit vielen Jahren engagiert, zögerte so nicht lange, Hilfe für betroffene Familien bereitzustellen. Durch die Meldungen ihrer vielen brasilianischen Kontakte wurde Helene Götzen schnell auf die große Not vor Ort aufmerksam. Die Stiftung entschied sich für eine schnelle und unbürokratische Hilfe, die direkt dort ankommt, wo sie am meisten gebraucht wird. Dank einer Spende in Höhe von 10.000 Euro wurden und werden unter anderem 200 Familien für insgesamt 3 Monate mit Lebensmitteln und Hygiene-Artikeln versorgt. Eine weitere Spende von 30.000 Euro ermöglicht jetzt den Ausbau einer Station für psychologische und logopädische Betreuung.

Nun musste noch die Verteilung der Pakete organisiert werden, aber auch hier fand sich schnell eine Lösung: das uns und vermutlich auch einigen von Ihnen inzwischen gut





bekannte Jugend-Orchester die „Camerata Jovem“ hat die Zustellung der Lebensmittel- Pakete in Rio de Janeiro übernommen. Auch in Brasilien waren und sind viele öffentliche, soziale Einrichtungen geschlossen. Unter anderem auch die Kinder- und Jugendeinrichtung in São Paulo „Reconciliação do Menor“, die von SORRISO ebenfalls schon seit vielen Jahren unterstützt wird. Um die Zeit bis zur Wiedereröffnung sinnvoll zu nutzen, entschied man, den zugehörigen Spielplatz wieder instand zu setzen. Außerdem wurden auch hier von den Mitarbeitern Lebensmittel an die Ärmsten im Viertel Vila São José und der Peripherie von São Paulo verteilt. Auch diese Aktion wurde von Spendengeldern unterstützt.

Weitere Spenden sind an das Kinder- und Jugendprojekt „Pastoral do Menor“ in Alagoinhas/Bahia gegangen. Hier wird im „Casa Lar“ Kindern, die zuvor auf der Straße gelebt haben ein menschenwürdiges Zuhause geboten. Zurzeit werden dort 15 Kinder im Alter von sechs Monaten bis 17 Jahren betreut.

Wir hoffen, dass sich die Lage in Brasilien, wie auch den in vielen anderen Ländern, deren Bevölkerung in ähnlichen Verhältnissen lebt, wieder bessert. Für die Menschen dort ist seit Monaten wirkliche Not der Alltag. Die Bevölkerung wird dort nicht in einem sozialen System aufgefangen, die ärztliche Versorgung ist stellenweise zusammengebrochen. Die Unterstützung durch die Stiftung SORRISO kann hier nur eine kleine Hilfe sein, dennoch ist es für die Empfänger in dieser Zeit elementar. Es ist bewundernswert zu sehen, dass viele Menschen ihre Hoffnung nicht verloren haben und den Alltag unter widrigen Bedingungen meistern. **I**

Helfen Sie den Kindern in Brasilien und spenden Sie an SORRISO („das Lächeln“)

Mehr Infos unter www.stiftung-SORRISO.de.

Jede Zustiftung ist willkommen.

[Spendenquittungen werden auf Wunsch ausgestellt.]

sorriso

Stiftungskonto: Sparkasse Köln / Bonn

Konto: Stiftung SORRISO

IBAN: DE 8337 0501 9819 0068 7052

BIC: COLSDE33

Ansprechpartnerin: Helene Götzen



INTERBODEN

Impressum

Ausgabe 2 | 2020

Herausgeber:

INTERBODEN GmbH & Co. KG
Europaring 60, 40878 Ratingen
Telefon: 02102 9194-0
www.interboden.de
V.i.S.d.P. Dr. Reiner Götzen

Chefredaktion:

Ann Laprell

Gestaltung:

Sabine Rings

Druck:

Woeste Druck
Wir drucken klimaneutral.



Fragen, Anregungen, Kritik:

lebenswelten@interboden.de