

Bauen

# Pandemievorsorge – neues Zeitalter für Immobilien – Corona definiert Verhältnis von Mensch, Bürogebäude und Wohnung neu

Die Pandemievorsorge wird ein neues Zeitalter für Immobilien einläuten, davon geht Eurocres Consulting – einer führenden Strategieberatung im Work-Place-Management – aus. **Denn auch wenn Corona verebbt, werden neue Pandemiewellen kommen.**

## Homeoffice funktioniert!

89% der Unternehmen erklärten in einer Befragung, dass sich Homeoffice ohne Nachteile umsetzen lässt.

Quelle: Fraunhofer IAO und DGFP



Sven Wingerter, geschäftsführender Gesellschafter bei Eurocres: „Menschen und Unternehmen müssen sich langfristig auf diese Herausforderung einstellen – **und Risikovorsorge treffen, denn Corona definiert das Verhältnis von Mensch und Bürogebäude neu.** Damit stellt sich die Frage, wie gut und vor allem vorausschauend die Immobilienindustrie darauf vorbereitet ist. Eine Lösung dabei ist, dass Büros ein Hybridmodell für sofort und später brauchen.“

## Spontane Maßnahmen sind weder falsch noch richtig

Nach zwei Monaten massiver Einschränkungen fahren die ersten Unternehmen den Bürobetrieb wieder hoch. Dabei sind sie nach Angaben von Eurocres allerdings oft überfordert von der Aufgabe, die Organisation, Abläufe und Belegung zu ändern, um die Pandemievorschriften in Einklang mit den unternehmerischen Anforderungen zu bringen. Plexiglas, Bodenaufkleber, Warnschilder, Möbelrücken und ausgefeilte Schichtsysteme **sind spontane Maßnahmen und weder falsch noch richtig.** Doch sie spiegeln das Bedürfnis nach einer raschen Lösung für ein Zurück ins Büro wider.

Wingerter: „Es wird weitere Lockerungen geben; alle verbunden mit der Hoffnung, schnell wieder **nach Regeln der Vor-Corona Zeit zu agieren.** Andererseits müssen sich risikobewusste Unternehmen **unabhängig von Regelwerken auf Pandemien** vorbereiten und innerhalb ihres Risikomanagements selbständig

Vorsorge betreiben. **Dies ist dann nicht mehr mit Improvisationskunst zu bewerkstelligen, sondern mit intelligenten Dauerlösungen.** Ein Hybridmodell deckt beide Phasen ab. Und jene, die einen Neubau planen oder längst in Auftrag gegeben haben, müssen sich zudem der Grundsatzfrage stellen: Soll es eine langfristige und dauerhafte Pandemievorsorge im Unternehmen geben, die Mitarbeiter schützt und Betriebsschließungen verhindern kann? Nutzer, Mieter, Bauherren und Investoren fast aller Assetklassen sollten genau überlegen, ob sie nicht sofort in Umplanungen für eine nachhaltige Pandemievorsorge investieren.“


## Wer bestehende Baupläne nicht hinterfragt, begeht grobe Managementfehler

Hauptkriterium bei der – aktuellen und künftigen – Bewertung einer Immobilie ist dabei die Anzahl der Mitarbeiter, die im Pandemiefall überhaupt präsent sein können. Diese Kenngröße wird viele Entscheidungen bei Büroimmobilien massiv prägen. „Wer hier die richtigen Antworten gibt, ist im – härter werdenden – Wettbewerb gut aufgestellt“ ist sich Wingerter sicher. Dazu gesellt sich der zweite Faktor, der neben Pandemievorkkehrungen die Bürolandschaften verändern wird: **der tiefe Wandel hin zur mobilen Arbeit, den die umfassende Corona-Heimarbeit zusätzlich befeuert hat.** „Büros in der heutigen Dimension werden bald nicht mehr nötig sein, und die übriggebliebene Fläche muss auf neue Funktionen einstellen werden“, beschreibt der Work-Place-Manager.

## Regelungswust schürt Verunsicherung: Die Politik ist gefragt –

### Verbände schlafen

Im ersten Schritt geht es bei Bestandsgebäuden darum, rasch wieder den Motor zum Laufen zu bringen. Ziel ist ein „Covid-19-sicherer“ und schneller Bürobetrieb. Neben behördlichen Auflagen müssen auch die Gefühle und Einstellungen der Mitarbeiter beachtet werden, die von „auf die leichte Schulter nehmen“ bis „überempfindlich“ reichen. Hierzu sind oft massive Investitionen und Umorganisationen nötig – die jedoch erschwert werden durch komplexe und unklare Regelungen auf unterschiedlichen Ebenen in Bund, Land, Landkreis und Kommune, die sich ständig ändern und teilweise auch widersprechen gepaart mit willkürlichem Verhalten der Aufsichtsbehörden von „tolerieren“ bis „scharf“.



## WIE ENTWICKELT SICH WOHNEN?

Der Pestel-Wohnmonitor liefert Antworten. Gezielt und exklusiv für Ihre Region

## Corona-Beratung ist gefragt – aber schwer zu bekommen

Wingerter führt aus: „In diesem Dschungel sind die meisten Akteure auf sich allein gestellt, von den Verbänden kommt selten Hilfe. Die Verunsicherung ist groß, Pandemievorschriften nicht einzuhalten und so Betriebsschließungen zu riskieren. Die Fülle der Vorschriften und **Details zu Hygiene- und Abstandsregeln** erscheint uferlos und reicht von der Klimaanlage bis zur Nutzung des Aufzugs. Doch die Verantwortlichen in den Unternehmen haben mit dem operativen Hochfahren des Betriebs zu tun und sind häufig überfordert.“ Um also „Corona-sicher“ zu sein, inklusive Gefährdungsanalyse, Lösungskonzept und Dokumentation zur Einhaltung, könnten fachkundige Dienstleister beauftragt werden. Sie sind spezialisiert und verfolgen alle Aktualisierungen der rechtlichen Vorgaben. Daneben können Berater, die sich auf Arbeitswelten konzentriert haben, durch geschickte Konzepte mehr Kapazität aus einer Fläche herausholen als die Firma selbst durch rasches Umrücken der Stühle und Tische per Zollstock. **Die Anzahl der Mitarbeiter, die im Ernstfall im Gebäude arbeiten können, wird dabei zum Kennwert für eine erfolgreiche Pandemievorsorge.**

### Wie lange noch?

„Bis ins **Jahr 2022** hinein könnten immer wieder **Phasen von sozialer Distanz** notwendig sein[...]"

Quelle: Stephen Kissler, Harvard University

### Mein Sicherheitsradius!

**35% der Angestellten** erwarten bei Ihrer Rückkehr ins Büro **größere Abstände zwischen Arbeitsplätzen.**

Quelle: U.S. WORK FROM HOME SURVEY | ©2020 Gensler | Gensler Research Institute



## Gleich ein Hybridmodell installieren – und Neubauprojekte sofort anpassen

Um alle baulich-technischen und organisatorischen Aspekte zu beachten, sind weitreichende Anstrengungen nötig. „Es wäre jedoch teuer und nicht weitsichtig, wenn man dabei nur die erste Phase des Hochfahrens im Blick hat. Vielmehr sollten Büronutzer eben auch den Wandel zur mobilen Arbeitswelt vorbereiten. Arbeiten von zuhause oder unterwegs führt zu riesigen Einsparungen von Flächen und damit Immobilienkosten“, gibt Wingerter zu Bedenken. „Gleichzeitig entwickeln sich Büros dadurch zu **Orten für das qualitative Zusammenkommen**, für das eine Präsenz erforderlich ist. Die Mitarbeiter werden sich dann versammeln wie an einem Lagerfeuer. Hierauf müssen sich Nutzer ebenfalls jetzt einstellen – mit einem Masterplan für ein schlankes Immobilienportfolio, das sich auf Präsenzkommunikation konzentriert. Betreiber und Vermieter wiederum, die ihre Büromieter halten wollen, sollten sich ebenso heute schon flexibel zeigen und so ein Hybridmodell ermöglichen.“

**Alle diese Betrachtungen jedoch werden umso dringlicher bei Neubauten:** Sie sollten von vornherein **pandemiesicher** und auf die **hochwertigere Präsenzkommunikation** von **weniger Vor-Ort-Mitarbeitern** ausgerichtet sein. Vor allem laufende Projekte sollten sofort und bewusst auf die beiden neuen Megafaktoren neu ausgerichtet werden – sonst sind sie noch vor der Eröffnung überholt oder bald aus Investorensicht nur noch schwer vermietbar. Umgekehrt treffen angepasste Konzepte den Nerv des Marktes und haben sofort ein Alleinstellungsmerkmal.

Eurocres Consulting ist eines der führenden europäischen Strategie-Beratungsunternehmen auf dem Gebiet des Workplace-Performance-Managements. Eurocres begleitet Unternehmen bei der Transformation in digitale, agile, effiziente und gesunde Arbeitswelten. Wir entwickeln und optimieren Büroimmobilien und Workplace-Konzepte – für Unternehmen, Projektentwickler, Vermieter und Investoren. [www.eurocres.com](https://eurocres.com/spacescan/) <https://eurocres.com/spacescan/>

## Die Planung für das Büro von morgen muss daher drei Aufgaben lösen

**Bürofläche reduzieren**, die übriggebliebene Fläche auf die neuen **Anforderungen und Prozessketten der Präsenzkommunikation ausrichten** und **zusätzlich auf Pandemien vorbereiten**.

„Wer die Verhältnisse aus der Vor-Corona-Zeit konserviert, nur eingeeht in Plexiglas, hat die Zeichen der Zeit nicht erkannt. Wer aber Neubauten nicht konsequent und mutig anpasst, landet sofort in der Sackgasse. Mobile Arbeitsmodelle definieren die Interaktion zwischen Menschen und Büroimmobilie neu. **Der digitale Arbeitsplatz wird so einen der größten Entwicklungsschübe erfahren – und ist obendrein ein Schlüssel für nachhaltige Pandemie-Vorsorge**“, so Wingerter abschließend.

Red.

Damit Käufer und Mieter sich  
schon vor dem Einzug  
**wohlfühlen.**

Exposés, Online-Vermarktung,  
Vermietungsförderung



stolp+friends  
Immobilienmarketing  
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | [www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)