



# Brauchen wir eine „Neue Normalität“?

**Veränderung im Gange.** Nichts ist wie zuvor und vermutlich wird es auch nicht mehr so werden. Ein paar Gedanken zum Unvermeidlichen – den Auswirkungen von Corona auf unseren Alltag.

Kolumne: Wolfgang Fessl

Die letzten Sommertage ziehen durchs Land, die Schanigärten sind durchwegs gut frequentiert, die Polizisten haben endlich wieder Zeit, die Rückstrahler der Fahrräder zu kontrollieren. Die Sache mit dem Virus ist längst durch, die paar Ungeimpften werden früher oder später zu Genesenen, da macht sich fast so etwas wie Gewohnheit breit. Aber nur fast.

Nach wie vor muss man vor der Einnahme eines Espresso in seinem Lieblingscafé sein Intimstes nach außen kehren, respektive ein aktuelles Impfzeugnis vorweisen, also doch nicht alles ganz normal.

## Business as usual?

Oder gehört das jetzt zur „neuen Normalität“, die uns prophezeit wurde? Generell wäre ich dafür, den Ausdruck „Neue Normalität“ im politischen Kontext zum Unwort des Jahres zu erklären, wollte man uns damit doch tatsächlich das Selbstverständnis der Einschränkung von persönlichen Rechten verkaufen.

Brauchen wir diese neue Normalität oder wollen wir wieder die alte Normalität?

Der Mensch als Gewohnheitstier tendiert natürlich dazu, den Ursprungszustand wiederherstellen zu wollen. Für den Genuss von Espressi ist das absolut nachvollziehbar, zur Wahrung von Grundrechten ebenfalls, aber bei anderen Aktivitäten im Betrieb lohnt es sich darüber nachzudenken, wie viel alte oder andere Normalität wir haben wollen:

Nahezu jede Firma denkt derzeit über ihre Büroflächen nach, wir tun dies ebenfalls. Es sieht vorerst nicht so aus, als ob der Flächenbedarf sinken würde. Aber die Fläche wird in Zukunft zusätzliche unterschiedliche Anforderungen erfüllen müssen. Die Arbeitsplätze werden kleiner, die Lounge-Bereiche größer, große Teile der Kommunikation werden nicht mehr unbedingt direkt am Arbeitstisch erfolgen. Es wird hybride Arbeitsorte geben, die als Hub zwischen der Firmenzentrale und dem Wohnort angesiedelt sind.

## Zurück zu alten Gewohnheiten?

Eine ganz neue Normalität also, die sich aber weitgehend an den Anforderungen der alten orientiert.

Wir arbeiten europaweit und Immobilien haben die Eigenschaft, nicht zum Gutachter zu kommen, deswegen müssen wir regelmäßig zu Befundaufnahmen ins Ausland. Und ja, ich weiß, das könnte man auch alles mit dem Fahrrad oder dem Zug erledigen, machen wir zum Teil auch, dennoch kommt im Jahr so einiges an Flugmeilen zusammen. Aufgrund der Restriktionen hatten wir die Möglichkeit, Befundaufnahmen vorzuziehen oder auch aufzuschieben. Dadurch entsteht ein höherer Logistikaufwand, der erspart aber einiges an Flugmeilen und senkt so unsere CO<sub>2</sub>-Bilanz deutlich. Ein Modell für die Zukunft? Vielleicht ist just in time doch nicht das Gelbe vom Ei? Jedenfalls ein Aspekt, der seinen Platz in der neuen Normalität haben sollte.

Während der Pandemie haben wir gelernt, auch komplexere Sachverhalte in Zoom- oder ähnlichen Meetings zu erläutern. Das gelingt nicht immer. Doch die Zoom-Meetings haben mittlerweile ihren fixen Platz und schließen die Lücke zwischen einem einfachen Telefonat und notwendigen persönlichen Terminen. Das reduziert den Transportaufwand erheblich und trägt zur Entlastung der Umwelt

bei. Also ein fixer Startplatz in einer anderen Normalität.

Andererseits erkennen wir eine Tendenz, Befundaufnahmen in Wien mit dem Motorrad oder dem Auto zu erledigen, obwohl diese öffentlich erreichbar wären. Auch verständlich, schließlich hat nicht jeder Geimpfte Lust darauf, ständig Maske zu tragen. Hoffentlich nur eine Zeiterscheinung und kein Teil der neuen Normalität.

Im Zuge der Pandemie haben wir erkannt, wie schnell Projekte umgesetzt werden können, selbst wenn diese noch nicht gänzlich ausgereift sind. Aber auch, dass das Ganze nicht faktenbasiert sein muss. Pioniere sind wieder gefragt, besser eine 80-prozentige Lösung als gar keine. In der IT-Branche wird das seit Windows 95 so gelebt, vielleicht fährt das jetzt auch auf die Immobilienbranche ab?

Und welche Normalitäten machen sich bei Ihnen breit? ■

### Wolfgang M. Fessl

Wolfgang M. Fessl ist Spezialist für Einzelhandels- und Sonderimmobilien und verfügt über langjährige Erfahrung in der Immobilienbranche. Vor seiner Tätigkeit bei der Reinberg Gruppe war er als Head of Asset-Management bei der conwert und der Immofinanz. Sein Fokus lag auf großvolumigen Bestandsportfolien und Retailimmobilien. Insgesamt verfügt Wolfgang Fessl über mehr als 20 Jahre Erfahrung im nationalen und internationalen Immobiliengeschäft. Fessl ist allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Immobilientreuhänder (Makler), Member der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), zertifiziert nach CIS Immozt und Recognised European Valuer (REV).

