

Digital

Heute schon Pionierarbeit für morgen leisten – Ein Gespräch mit Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG

Wir leben in einer Zeit des Wandels, der uns mit vielfältigen Herausforderungen konfrontiert. Dies gilt auch für die Immobilienwirtschaft: Energieeffiziente und smarte Gebäude, der demografische Wandel mit einer älter werdenden Bevölkerung, aber auch eine zunehmend hybrider werdende Arbeitswelt und neue Lebenskonzepte müssen heute schon für morgen gedacht werden. In einem Gespräch mit Dr. Manfred Alflen haben wir näher beleuchtet, wie die Digitalisierung hier unterstützen kann. Dabei sind wir auch auf seine Erfahrungen nach zwei Jahrzehnten Vorstandsvorsitz bei der Aareon AG eingegangen.



Dr. Manfred Alflen ist seit 20 Jahren Vorstandsvorsitzender der Aareon AG, sein Motto, damals wie heute: Heute schon Pionierarbeit für morgen leisten. Damals war die digitale Lösung Mareon **für die Handwerkeranbindung** Pionierarbeit, heute geht es kaum noch ohne. Das Jahr 2022 beschert der Immobilien- und Wohnungswirtschaft neue Herausforderungen, so ist auch weiterhin Pionierarbeit gefordert.
Bildnachweis: Fotograf Stefan Freund, Frankfurt

zum Beispiel an, Co-Working-Bereiche im Quartier zu nutzen. Die Wege bleiben dann kurz und man kann in einer anderen Raumumgebung arbeiten. Solche Büros sowie andere Community-Räume könnten dann beispielsweise komfortabel über eine Mieter-App gebucht werden. Und wenn Berufstätige nicht jeden Tag zur Arbeit fahren müssen, hat dies neben der Zeitersparnis auch eine positive Auswirkung auf die CO₂-Bilanz. Unternehmen wiederum müssen ihre Raumkonzepte neu denken. Ich gehe davon aus, dass das Desk-Sharing sich in diesem Kontext verstärkt durchsetzen wird.

Herr Dr. Alflen, nach rund zwei Jahren Pandemie – welche Veränderungen beobachten Sie mit Blick auf die Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft?

Dr. Manfred Alflen: Durch die Pandemie hat sich unsere Arbeitswelt schneller, als wir es je vermutet hätten, digitalisiert. Homeoffice und hybride Arbeitsmodelle sind inzwischen selbstverständlich. Auch die Immobilienwirtschaft hat sich darauf eingestellt. Unternehmen, die schon vor der Pandemie einen höheren Digitalisierungsgrad hatten, waren im Vorteil, andere haben nachgezogen. Als Technologie-Dienstleister freuen wir uns, dass wir die Branche bei der Fortsetzung ihres Geschäftsbetriebs durch digitale Lösungen unterstützen konnten.

Wie wird sich der Wandel der Arbeitswelt Ihrer Meinung nach auf die Immobilienwirtschaft auswirken?

Dr. Manfred Alflen: Es wird eine stärkere Vermischung von Berufs- und Privatleben geben. Allerdings sind Wohnungen, vor allem wenn mehrere Familienmitglieder im Homeoffice arbeiten, in der Regel noch nicht auf diesen neuen Raumbedarf ausgelegt. Alternativ bietet es sich

Sie sprachen die CO₂-Reduktion gerade bereits an. Wie können digitale Lösungen hier in der Immobilienwirtschaft einen Beitrag leisten?

Dr. Manfred Alflen: Wir stellen fest, dass in der Vergangenheit hohe Summen in Gebäude investiert wurden, um den Energieverbrauch zu reduzieren. Die Gebäudedämmung ist hier sicher die prominentesten Maßnahmen. Aber allein damit konnte der CO₂-Ausstoss bisher nicht signifikant reduziert werden. Das liegt auch daran, dass letztlich der Mieter bzw. Gebäudenutzer die Hauptverantwortung für den Energieverbrauch trägt. Wird die Heizung zum Beispiel nicht bedarfsgerecht reguliert, werden Fenster oftmals gekippt oder viele nicht genutzte Elektrogeräte dauerhaft im Stand-by-Modus betrieben, bleibt der Gebäudebeitrag zur CO₂-Reduktion trotz aller „immobilen“ Maßnahmen überschaubar. Optimal ist es, wenn ein auf künstlicher Intelligenz basierendes lernendes System mithilfe von Sensoren und Datenanalyse die Energienutzung steuert.

Erhält der Bewohner zudem mithilfe digitaler Lösungen Informationen über seinen Energieverbrauch und wird für ihn transparent, wie sich das auf seine Nebenkosten auswirkt, kann das eher zu einer Verhaltensänderung führen.

Kommen wir zu einem weiteren, immer dringlicher werdenden gesellschaftlichen Thema: das Älterwerden in den eigenen vier Wänden. Wie kann die Digitalisierung dabei unterstützen?

Dr. Manfred Alflen: Es stimmt, dass die Menschen gerade im Alter in der Regel gerne in ihren eigenen vier Wänden bleiben möchten. Das ist auch verständlich, denn die gewohnte Umgebung vermittelt ein Gefühl von Sicherheit und Orientierung. Zudem können die Menschen dann weiter von der bereits bestehenden sozialen Vernetzung, die gerade im Alter so wichtig ist, profitieren. Die Digitalisierung verbunden mit künstlicher Intelligenz kann beim Verbleib im eigenen Heim unterstützen. Eine Ausstattung der Wohnung mit Sensoren spielt hierbei unter Sicherheitsaspekten eine wichtige Rolle. So kann verhindert werden, dass Türen und Fenster ungewollt offen oder Herd und Ofen angeschaltet bleiben. Sensoren sind aber auch in der Lage, die Bewegung in der Wohnung zu beobachten und bei Nicht-Bewegung von Bewohnern Alarm beim Pflegedienst auszulösen. Eine weitere Hilfe kann ein sprechender Virtual Assistant sein, der Fragen beantworten kann, wie zum Beispiel: Welcher Tag ist heute? Habe ich heute einen Termin? So kann der Virtual Assistant beispielsweise bei beginnender Demenz eine große Hilfe sein. Weitere Unterstützung im Wohnhaus oder im Quartier kann zudem eine Nachbarschaftshilfe bieten, die über eine Mieter-App verfügbar ist, oder auch die Kooperation mit Pflegediensten oder anderen Geschäftspartnern im Wohnumfeld.

Textilsammlung der DESWOS mit Textilcontainern



Sie fördern damit Projekte der DESWOS und leisten Entwicklungshilfe vor Ihrer Haustüre.



Was bedeuten diese Herausforderungen dann aber heute für uns?

Dr. Manfred Alflen: Wir müssen mutig sein und heute schon Pionierarbeit für morgen leisten. Die Herausforderungen sind klar und es liegt an uns, die Zukunft zu gestalten. Als technologieführendes Unternehmen investieren wir daher signifikant in unsere Forschung & Entwicklung und stehen im engen Austausch mit der Branche. Ergebnisse dieser Pionierarbeit sind zum Beispiel unser KI-basierter Virtual Assistant Neela, der die Kommunikation mit Mietern auf ein neues Niveau hebt, oder auch die KI-basierte digitale Lösung PrediMa für die vorausschauende Wartung. Dabei freuen wir uns besonders, wenn Kunden innovativ sind und wir mit ihnen gemäß dem Co-Creation-Prinzip gemeinsame Entwicklungsarbeit leisten. Durch die direkte Einbeziehung der Kunden und Berücksichtigung ihrer Anforderungen entstehen nutzerorientierte Lösungen. Und daran werden wir bei Aareon auch in diesem Jahr weiter anknüpfen. Die Vernetzung der Marktteilnehmer, wie sie durch unser digitales Ökosystem Aareon Smart World möglich wird, wird noch mehr an Relevanz gewinnen. Wichtig sind Ende-zu-Ende-Prozesse, die nahtlos ineinandergreifen. So können wir die komplexen Aufgaben von morgen einfacher und effizienter steuern.

Herr Dr. Alflen, Sie sind mit Beginn des Jahres 2022 bereits seit 20 Jahren Vorstandsvorsitzender der Aareon AG. Wenn Sie so zurückblicken, wie bewerten Sie den digitalen Transformationsprozess?

Dr. Manfred Alflen: Die digitale Transformation und die damit verbundenen Chancen zur Prozessoptimierung und Realisierung von Potenzialen begleiten mich seit meinen Anfängen als Aareon-Vorstandsvorsitzender. Ich möchte bei dieser Gelegenheit unsere digitale Lösung Mareon für die Handwerkeranbindung beispielhaft nennen, die 2021 bereits 20 Jahre alt wurde. Schon damals haben wir Pionierarbeit geleistet und diese nachhaltig fortgeführt. Was zu dieser Zeit noch eher eine revolutionäre Innovation war, ist heute selbstverständlich. So gesehen ist unser Pionierspruch Teil unserer Unternehmenskultur. Auch mit der Aareon Smart World haben wir bereits vor vielen Jahren ein digitales Ökosystem entwickelt, um unsere Kunden bei ihren Herausforderungen und Zielen zu unterstützen. Daran wollen wir auch für die Zukunft weiter anknüpfen und immer offen für Neues sein.

Herr Dr. Alflen, vielen Dank für das Gespräch