

«DIE KRISE DARF NICHT UNGENUTZT BLEIBEN»

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen haben durch Corona eine Beschleunigung erfahren und verlangen von der Immobilienwirtschaft neue Konzepte. Pascal Gantenbein, Professor für Finanzmanagement an der Universität Basel und Referent beim SVIT Real Estate Symposium 2021, sagt, wo Handlungsbedarf für die Immobilienwirtschaft besteht. TEXT – **STEPHANIE TRACHSEL***



BIOGRAPHIE PASCAL GANTENBEIN

(*1970) ist Professor für Finanzmanagement an der Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Universität Basel sowie Verwaltungsrat und Vizepräsident von Raiffeisen Schweiz. Als Inhaber der Henri-B.-Meier-Stiftungsprofessur befasst er sich mit den Themen Investitions- und Risikomanagement, Real Estate Finance, Corporate Governance sowie Venture Capital und Private Equity. Er habilitierte und promovierte an der Universität St. Gallen und bekleidete verschiedene Gastprofessuren, so an der HEC Paris und an der Universität Genf sowie an der Witwatersrand University in Johannesburg und an der HEC Montréal in Kanada.

Ist die anhaltende Krise auch eine Chance für die Immobilienwirtschaft?

Die Chancen hängen davon ab, was wir aus der Situation machen. Eine Krise ist immer schmerzhaft, weil sie zu forcierten Anpassungen führt. Daher sollte eine Krise nicht ungenutzt bleiben, um daraus zu lernen. Viele Trends wurden massiv beschleunigt, wir sehen neue Geschäftsmodelle, und gewisse Segmente haben einen Nachfrageschub erlebt. Doch es wird auch Handlungsbedarf geben in jenen Bereichen, die durch angepasste Produktionsprozesse sowie verändertes Einkaufs-, Arbeits-, Reise- und Freizeitverhalten geprägt sind.

Welches ist der grösste Treiber des Wandels in der Immobilienwirtschaft?

Entscheidend sind Entwicklungen wie der Trend zu mehr Nachhaltigkeit, die digitale Transformation von Geschäftsmodellen,

ein verändertes Mobilitätsverhalten sowie ein gesellschaftlicher Wertewandel in vielen Bereichen. Die dadurch ausgelöste Dynamik war schon vor Covid-19 existent und hat nun eine Beschleunigung erfahren.

Wo steht die Schweizer Immobilienwirtschaft im internationalen Vergleich in Bezug auf die Digitalisierung?

Solche Vergleiche hinken immer, weil sowohl die Bedürfnisse als auch die Rahmenbedingungen unterschiedlich sind und mehr Digitalisierung nicht automatisch besser ist. Die Schweiz hat eine gute Ausgangslage, es gibt hierzulande viel innovative Bewegung in der Digitalisierung, auch im Immobilienbereich. Gemessen an den heutigen Prozessen ist das Potenzial aber noch immens. Beispiele sind die nutzer- und bedürfnisorientierte Integration von immobilienbezogenen Produkten und Dienstleistungen in

Ökosysteme, die Digitalisierung von Prozessen der Projektentwicklung, der Vermietung und im Facility-Management, die zielorientierte Nutzung von Daten, ebenso die Segmentierung von Immobilien.

Welche Bedeutung kommt dem privaten Immobilienbesitz in Zukunft zu?

Der private Immobilienbesitz ist das Rückgrat der hiesigen Immobilienwirtschaft. Die Bedeutung der institutionellen Investoren wird oft stark überschätzt. Eine gewisse Segmentierung zwischen diesen Gruppen wird es indessen weiterhin geben, diese ist ökonomisch auch sinnvoll. Doch bieten moderne Finanzierungs- und Beteiligungsmöglichkeiten das Potenzial dafür, dass sich der private Immobilienbesitz in neue Richtungen entwickeln kann.

Brauchen Unternehmen vor dem Hintergrund von «New Work» künftig

überhaupt noch eigene Büroräumlichkeiten?

Auch hier gibt es keine «One size fits all»-Antwort. Für zahlreiche Prozesse und Funktionen hat uns die aktuelle Situation innert kürzester Zeit vor Augen geführt, wie gut sich vieles von zu Hause oder auswärts verrichten lässt und dass Effizienz, Einsatz und Motivation davon sogar noch profitieren. Gezeigt hat sich aber zugleich, wie gross das Bedürfnis nach sozialem Austausch und wie wichtig das Lernen in Teams ist. Und dass sich die physische Zusammenarbeit gerade bei komplexeren Prozessen sowie in sensitiven Konstellationen nicht durch den digitalen Kanal substituieren lassen. ■



*STEPHANIE TRACHSEL

Die Autorin leitet die Geschäftsstelle der Fachkammern des SVIT.