

**Editorial****Internet und Immobilien: Grosse Veränderungen werden kurzfristig überschätzt und langfristig unterschätzt**

Von Prof. Dr. Peter Ilg  
Leiter Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule  
für Wirtschaft Zürich und des SVIT

**Sehr geehrte Leserin,  
Sehr geehrter Leser**

Vor ziemlich genau 15 Jahren ist die Dot-com-Blase geplatzt. Der Grund dafür lag darin, dass die Unternehmen der New Economy die Gewinnerwartungen der Investoren nicht erfüllen konnten. Beide, Unternehmen und Investoren, hatten kurzfristig die Veränderungen der Wirt-

---

schaft durch das Internet massiv überschätzt.

Heute stehen wir an einem ganz anderen Punkt. Das Internet hat unsere Wirtschaft und Gesellschaft stärker verändert, als wir es uns damals vorstellen konnten. Langfristig haben wir die Veränderungen also unterschätzt. Dies gilt auch für einige Bereich der Immobilienbranche.

Freie Mietwohnungen werden kaum mehr in Zeitungen, sondern nahezu ausschliesslich auf Internetplattformen inseriert. Auf der Ebene «Bau und Betrieb» wird gezeigt, dass dank dieser neuen Entwicklung und durch die Analyse von Insertionszeiten im Internet wesentlich differenziertere Aussagen über die sogenannte Wohnungsnot gemacht werden können, als durch die klassische Leerwohnungsziffer. Im Detailhandel ist der Online-Handel in der Schweiz im Jahr 2013 auf über sechs Milliarden Franken angewachsen, Tendenz stark steigend. Dies zwingt Shopping-Center zum Umdenken. Von Veltheim zeigt in ihrem Artikel Strategien, wie Shopping-Center den schwindenden Umsätzen im Non-Food-Bereich begegnen können. Bereits mehr als 90 Prozent der Schweizer Bevölkerung nutzt das Internet regelmässig. Die Autoren Stumpf und Aust zeigen in ihrer Untersuchung die Bedürfnisse dieser grossen Kundengruppe in Bezug auf Web-Portale, insbesondere in Bezug auf Immobilien Web-Portale.

Auf der Ebene «Finanzen» verlassen wir das Thema Internet zugunsten von drei Arbeiten, die im vergangenen Halbjahr unser Interesse besonders geweckt haben: Anlageimmobilien sind zurzeit sehr gefragt. Gantenbein und Huwiler zeigen in ihrem Artikel, dass viele Unternehmen in der Produktions- und Dienstleistungsindustrie ihren Wert steigern können, indem sie ihre Unternehmensimmobilien an Immobilieninvestoren auslagern.

Die Unternehmenssteuerreform III steht vor der Tür. Dähler untersucht in seinem Beitrag, ob die Reform auch kotierten Immobiliengesellschaften hilft, ihre Wettbewerbsfähigkeit zu stärken.

Erste Überbauungen im Stockwerkeigentum sind in die Jahre gekommen und stehen vor grosszyklischen Renovationen. Nicht alle Eigentümergemeinschaften verfügen über die Mittel, diese Renovationen zu finanzieren. Kolbe, Friedli und Schmid stellen in ihrem Artikel ein innovatives Konzept vor, das einerseits solchen Gemeinschaften hilft, Mittel zu beschaffen und andererseits Investoren neue Anlagemöglichkeiten in – zurzeit sehr gesuchte – Wohnimmobilien eröffnet.

Im Namen der Herausgeber und des Fachbeirates bedanke ich mich herzlich bei den Autorinnen und Autoren für ihre interessanten und vielseitigen Beiträge. Mein Dank geht auch an Annette Eberle vom Schulthess-Verlag und an die Lektorin Denise Schmid für die gute Zusammenarbeit.

---

Peter Ilg

### Finanzen

und Immobilien umfasst

Themen wie:

- Investitions- und Desinvestitions-Planungen
- Risikomanagement
- Immobilien als Anlageklassen
- Kosten-, Preis- und Wert-Betrachtungen

### Wirtschaft, Gesellschaft, Umwelt

und Immobilien umfasst

Themen wie:

- Leadership und Management
- Betriebs- und volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen (Makro – Meso – Mikro)
- Umwelt- und Marktanalysen
- Veränderungsbedarf bezüglich Infrastruktur

### Bau und Betrieb

und Immobilien umfasst

Themen wie:

- Bauliche und betriebliche Strategie- und Bedarfsplanung
- Projekt- und Prozessmanagement
- Bewirtschaftung von Immobilien, Portfolios
- Lebenszyklus-Betrachtungen