

Immobilienökonomie von Profis für Profis

Stefan Fahrländer und Stephan Kloess sind ausgewiesene Fachexperten in der Schweizer Immobilienbranche. Jetzt erscheint ihr Werk «Immobilienökonomie», ein Lehrbuch auf 600 Seiten in zwei Bänden. Das Buch hat das Zeug zum Standardwerk.

STEFAN FAHRLÄNDER UND STEPHAN KLOESS: DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT IST IN JEDER VOLKSWIRTSCHAFT DER GRÖSSTE SEKTOR, AUCH IN DER SCHWEIZ. IST DAS ALLEN BEWUSST?

Kloess: Sicherlich ist dies nicht allen bewusst, besonders nicht jenen, die in ganz anderen Bereichen tätig sind und beruflich nicht konkret damit in Berührung kommen.

Fahrländer: Die Immobilienbranche ist sehr fragmentiert und daher ist ihre Grösse nicht auf den ersten Blick ersichtlich. Dennoch gehen wir davon aus, dass sich viele dessen durchaus bewusst sind.

SIE BEFASSEN SICH SEIT JAHREN BERATEND, UNTERNEHMERISCH UND LEHREND MIT DEM THEMA IMMOBILIEN. WAS FASZINIERT SIE AN IMMOBILIEN?

Fahrländer: Immobilien sind für jeden Menschen von zentraler, alltäglicher Bedeutung – wir wohnen, arbeiten und verbringen natürlich auch Freizeit darin. Den Nutzerfokus, in Verbindung mit der Qualität des umbauten Raumes, finde ich persönlich besonders spannend. Weiter sind es die sich daraus ergebenden finanziellen Aspekte, da Erstellung und Betrieb der Immobilie nicht kostenlos sind und einen grossen Einfluss auf Ertrag und Wert haben.

Kloess: Ebenso faszinierend sind für mich nicht zuletzt die kreativen und planerischen Aspekte in diesem Wirtschaftsbereich. Die Auseinandersetzung mit der Immobilie ist ausserordentlich umfassend und vielschichtig und das macht sie für uns derart spannend.

WESHALB WOLLEN ALLE IMMOBILIEN?

Kloess: Wer ist «alle»? Immobilien sind haptisch und weisen einen expliziten Nutzen auf. Das kann man beispielsweise von Digitalwährungen nicht wirklich behaupten und auch Unternehmensaktien können sich in Luft auflösen. Geld zur Verfügung zu stellen, um einen echten materiellen Nutzen zu stiften, ist attraktiv. Zum Beispiel, indem man bei Immobilien dem Mieter die Mietfläche vorfinanziert.

SIE WOLLEN IN IHREM FACHBUCH ZUSAMMENHÄNGE VERSTÄNDLICH MACHEN. AN WEN RICHTET SICH DAS BUCH? ODER ANDERS GEFRAGT: WELCHE LESERIN, WELCHEN LESER HATTEN SIE BEIM SCHREIBEN VOR AUGEN?

Fahrländer: Das Buch richtet sich an alle, die sich mit Immobilienökonomie befassen – jene in der Aus- und Weiterbildung genauso wie jene in der Berufsausübung. Wer Zusammenhänge erkennen und verstehen möchte, für den lohnt sich die Lektüre. Ebenso eignet sich das Buch als Nachschlagewerk für spezifische Fragestellungen. Da



wir beide der Ansicht sind, dass ein Buch ohne Abbildungen und mit endlosen Lauf-texten eine Zumutung ist, sind die Texte eher knappgehalten. Wir arbeiten vorwiegend mit Schemata und Abbildungen.

WESHALB SPANNTE SIE FÜR DAS BUCH ZUSAMMEN?

Kloess: Wir kennen und schätzen uns sowohl in persönlicher als auch fachlicher Hinsicht schon lange, haben ähnliche Ansichten und respektieren zugleich die unterschiedlichen Haltungen. Und das ist auch jetzt nach dem gemeinsamen Buchprojekt noch der Fall – zum Glück!

IHR NEUES WERK IST EINE HERKULESARBEIT, DIE IN DIE TIEFE GEHT. TROTZDEM ACHTETEN SIE AUF LEICHTE LESBARKEIT. WIE GEHT DAS ZUSAMMEN?

Kloess: Tatsächlich ist es herausfordernd, die vielschichtigen Themen und Aspekte «richtig» zu sortieren und an passender Stelle in der jeweils notwendigen Tiefe zu beleuchten. Ebenso wissen wir aus unserer Dozentenerfahrung an Hochschulen, dass gleich zu Beginn jeweils sehr viele Fragen aufkommen, die später beantwortet werden. Beim Verfassen des Buches haben wir demzufolge versucht, Themen früh anzuschneiden und gleichzeitig auf die entsprechenden Vertiefungen in folgenden Kapiteln zu verweisen. Die Leserinnen und Leser werden entscheiden, ob und wie gut uns dies gelungen ist.

WELCHES IST DER KONKRETE MEHRWERT IHRES BUCHES?

Fahrländer: Unseres Wissens gibt es in der Schweiz kein Lehrbuch, in dem eine immobilienökonomische Gesamtsicht vorgenommen wird. Die uns bekannte Literatur befasst sich jeweils mit einem oder allenfalls mehreren Themenbereichen. Die Klammer einer immobilienökonomischen Betrachtung fehlt bislang.

HABEN SIE SICH AUCH EINE DIGITALE ALTERNATIVE FÜR IHR BUCH ÜBERLEGT? ODER IST DAS SACHBUCH IN DIESEM BEREICH NOCH IMMER MASS ALLER DINGE?

Kloess: Im Bildungsbereich sind Sachbücher nach wie vor die tragenden Säulen des Umsatzes im Buchhandel – also werden sie nach wie vor nachgefragt. Gerade, wenn es um komprimierte Nachschlagewerke geht, die auf ein erweitertes Verständnis von Zusammenhängen setzen, wird es schwierig, dies effizient und effektiv im Internet zu recherchieren.

WAS MACHT EHNEN BEI DER ARBEIT AM BUCH AM MEISTEN SPASS?

Fahrländer: Sobald ein Abschnitt zum Abschluss kam und wir ihn in erster kritischer Begutachtung für gelungen hielten, war die Freude gross. Ebenso hatten wir unseren Spass daran, wenn wir uns gegenseitig misslungene Sätze und andere komische Dinge vorgelesen haben. Lustig war auch, in alten Büchern und gar in der Bibel treffende Zitate ausfindig zu machen. Besonders spannend war, wenn wir selbst von den Recherchen profitieren und etwas Neues dazulernen konnten. Ebenso haben wir uns aber natürlich auch darauf gefreut, wenn es Zeit war für unser schon fast zur Tradition gewordenes «Autoren-Mittagsplättli» oder nach getaner Arbeit der Feierabend eingeläutet werden konnte.

UND WORAUF WÜRDEN SIE RÜCKBLICKEND GERNE VERZICHTEN?

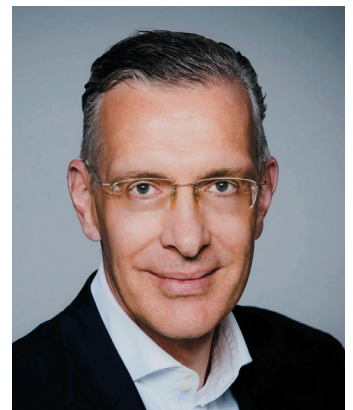
Kloess: Interessanterweise waren es jeweils die Themen, in denen wir eine starke Expertise mitbringen und bei denen wir uns am stärksten «zu Hause» fühlen, die sich bei der Erarbeitung langfädig angefühlt haben. Manchmal ist es schwer, die Spannung in Themen hochzuhalten, die einem am nächsten sind.

RENOMMIERTE EXPERTEN

Die zwei Autoren Dr. Stefan Fahrländer und Dr. Stephan Kloess sind seit langem als Unternehmer, Berater und Dozenten in der Immobilienbranche tätig. In ihrem neuen Fachbuch fassen sie ihr Wissen und ihre Erfahrung zusammen. Das Lehrbuch mit zwei Bänden entstand mit Unterstützung des SIV und erscheint im April 2023.



Dr. Stefan Fahrländer



Dr. Stephan Kloess

DAS NEUE FACHBUCH JETZT VORBESTELLEN:



www.siv-immobilienoekonomie.ch

WEITERE INFORMATIONEN:

**Schweizer
Immobilien-schätzer-Verband**
Oberer Graben 8
9000 St. Gallen