

## Interview mit Herrn Stefan Layher zum Thema Immobilienmarkt und Eurostabilität Besigheim 11.12.2020

**Herr Layher, sie beschäftigen sich mit Ihrem Zwillingsbruder Albrecht Layher seit über vierzig Jahren mit Immobilien und dem Wohnungsbau. Glauben Sie, dass Sie Ihren Kunden und Käufern den richtigen Tipp gegeben haben, Immobilien bzw. Wohnungen zu erwerben?**



**Stefan Layher:** Bei dieser Frage sollte man etwas ausholen. Keineswegs war es in den 80-iger Jahren populär eine Wohnung zu erwerben. Die Habenzinsen lagen teilweise bei über 10% und nur wenige kamen auf die Idee in Immobilien zu investieren. Die, die es getan haben, haben zu spektakulären Niedrigpreisen Wohnungen erworben, die heute teilweise den 3- bis 4-fachen Wert darstellen.

**In dieser langen Zeit gab es doch bestimmt auch Turbulenzen, wie es am Aktienmarkt und bei anderen Anlagen passiert?**

**Stefan Layher:** Gerade das war bei Wohnimmobilien ähnlich. Ich erinnere an das Jahr 1996, in dem die Wohnimmobilien stagniert haben und mancher fragte sich, investiere ich doch lieber in die Neue Markt Aktien, die in jenen Jahren höchst populär waren. Aber der Trend zu Wohnimmobilien hat nicht nachgelassen. Schon 1998/1999 sind die Immobilienpreise wieder maßgeblich angestiegen.

**Hat die Einführung des Euros maßgeblich zur Erhöhung der Wohnimmobilienpreise geführt?**

**Stefan Layher:** Selbstverständlich hat sich bereits vor Einführung des Euros die nächste Stufe der Erhöhungen von Wohnimmobilien gezeigt. Man erinnert sich noch gut an Herrn Bülko Hoffmann, der schon 2002 in ganzseitigen Anzeigen das Scheitern des Euros prophezeit hat. Dadurch wurde massiv in Wohnimmobilien investiert. Dies ist auch ein großer Erfolg der Firma Layher. Gerade in diesen Zeiten, wenn man es rückblickend betrachtet, war es für die Kunden ein Top Geschäft. Eine langfristig gute Vermietung und der nicht zu vergessende steuerfreie Wertzuwachs nach Ablauf der 10-jährigen Spekulationsfrist haben diese Empfehlung zu einem großen finanziellen Erfolg geführt.

**Dies war natürlich alles in der Vergangenheit. Herr Layher, was sagen Sie zu den jetzt noch erheblich hohen Immobilienpreisen. Sollte man jetzt noch einsteigen?**

**Stefan Layher:** Da kann ich Ihnen nur antworten: Diese Frage stellen unsere Käufer und Kunden schon seit 40 Jahren. In den 80-iger Jahren wurde die Preissteigerung schon immer als Argument benutzt, dass man nicht kaufen sollte. Ich kann nur empfehlen in Sachwerte, sprich Immobilien, zu investieren, gerade um das Vermögen für die nachfolgende Generation zu sichern.  
Eine Entspannung des Wohnungsmarktes sehe ich in absehbarer Zeit nicht. Die Genehmigungsverfahren werden immer komplexer und ziehen sich oft über Jahre. Schon heute ist klar, dass in den kommenden Jahren das Angebot an Wohnungen im Ballungsraum Stuttgart nicht spürbar steigen wird.

***Jetzt noch eine Frage außerhalb des Immobilienbereiches, ganz spontan: Hält der Euro oder bekommen wir eine Inflation?***

*Stefan Layher:* Dies ist natürlich nicht leicht zu beantworten. Aber die Zeichen stehen doch auf einem sehr hohen Verschleiß der Eurowährung. Wenn man bedenkt, dass wir mittlerweile für Schulden der Italiener, der Spanier und der Portugiesen haften. Vor 10 Jahren war es noch unvorstellbar, dass der deutsche Steuerzahler europaweit die Eurowährung stützen muss.

***Wann glauben Sie, könnte es zu einem etwaigen Crash kommen, welcher im Moment landauf und landab von den Demagogen in den Raum gestellt wird?***

*Stefan Layher:* Natürlich ist diese Frage mit Vorsicht zu genießen. Andererseits sind Strafzinsen, oder banktechnisch etwas schöner dargestellt „Verwarentgelte“, eine nie dagewesene Situation, die man nicht unbedingt als selbstverständlich hinnehmen sollte.

***Also doch in Sachwerte investieren und Immobilien kaufen?***

*Stefan Layher:* Ich komme zurück auf mein Anfangsstatement. Ich empfehle auf jeden Fall ein Portfolio. Nicht alles auf eine Karte setzen. Immobilien haben schon bei Kaisern und Königen über Jahrhunderte ihren Wert behalten. Deshalb sollte man mit Bargeldvermögen vorsichtig sein und in Immobilien investieren. Der Vorteil liegt auch bei der Vererbung und natürlich bei regelmäßigen Mieteinnahmen. Die Aufteilung an verschiedene Erben, die einzelne Immobilien übernehmen können ist bei großem Familienvermögen von Vorteil.

***Besteht kein Risiko, wenn man einfach Immobilien irgendwo kauft?***

*Stefan Layher:* Natürlich ist es entscheidend, dass man Vertrauen in ein Wohnbauunternehmen nur hat, wenn 100% gewährleistet ist, dass die Bauvorhaben dann auch in schwierigen Zeiten durchgezogen werden und das investierte Geld geschützt ist. Um uns einmal zu loben kann ich auch deshalb unsere Firma empfehlen, da wir ausschließlich mit Eigenkapital arbeiten und somit keine Grundschuld in Abt. III des Grundbuches für die Gegenfinanzierung benötigen. Dies kann in bestimmten Fällen sehr wichtig werden und spricht für das Unternehmen.

***Letzte Frage: Haben Sie selbst auch in Immobilien bzw. Wohnungen investiert?***

*Stefan Layher:* Selbstverständlich. Wir haben in vielen Wohnanlagen seit den 80-iger Jahren einen Eigenbestand aufgebaut, der sich natürlich sehen lassen kann. Bei den kommenden Projekten planen wir immer mit im Boot zu sein. Dies ist auch für unsere Käufer und Kunden wichtig, dass das Wohnbauunternehmen Layher Miteigentümer ist und somit positiv auf diese Immobilien setzt.

***Vielen Dank für dieses Gespräch.***