

Vier Fragen an: Timo Tschammler, Jones Lang LaSalle

„Was nicht ist, kann auch nicht platzen“

Über Blasenbildung, Trump und Brexit und die Folgen für den deutschen Immobilienmarkt

Sie übernehmen am 1. März den Vorsitz der Geschäftsführung von Jones Lang LaSalle Deutschland – zu einem denkbar ungünstigen Termin, weil in der Immobilienbranche die Zeichen auf Abschwung stehen?

Selbst in guten Zeiten neigen wir Deutschen ja bekanntlich zur Schwarzseherei. Die damit verbundenen Irrationalitäten bedienen postfaktisches Denken und Handeln. In der deutschen Immobilienbranche sind derzeit auf jeden Fall weit und breit keine Anzeichen eines Abschwungs erkennbar. Sowohl die Vermietungs- als auch die Investmentmärkte bewegen sich auf hohem Niveau – möglicherweise seitwärts, aber keinesfalls abwärts. Die Märkte knüpfen 2017 dort an, wo sie 2016 aufgehört hatte: beim Run auf Immobilien. Und das in quasi allen Segmenten.

Mit welchen Folgen für den deutschen Immobilienmarkt rechnen Sie wegen des britischen Ausstiegs aus der EU und der amerikanischen Präsidentschaft von Donald Trump?

Abgesehen davon, dass der Brexit ein beunruhigendes Symbol für den Zustand der europäischen Gemeinschaft in ihrer Gesamtheit darstellt und sich Donald Trump auf der politischen Weltbühne jenseits aller guten Sitten und Konventionen bewegt, erwarte ich für den deutschen Immobilienmarkt, wenn man ihn denn so isoliert betrachten darf, eher positive denn negative Auswirkungen. Vor allem Frank-

furt und Berlin werden zweifellos Profiteure des Brexit sein. Auch wenn wir in der Branche bis dato noch immer keine massiven, Brexit-motivierten Suchaufträge zu verzeichnen haben. Mieter werden Umsiedlungen vollziehen, um den kontinentaleuropäischen Marktzugang nicht zu gefährden. Und Investoren werden mehr denn je die mit deutschen Immobilienanlagen einhergehende Sicherheit zu schätzen wissen. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen mögen allerdings ein völlig anderes Bild zeichnen.

Auch die richtungweisenden Wahlen in Deutschland oder Frankreich werden nicht ohne Folgen bleiben. Wie stellen Sie sich darauf ein?

Mit dem Brexit und der Präsidentschaftswahl in den Vereinigten Staaten haben wir lernen müssen, wie weit sich die Meinungsumfragen mitunter von den Realitäten entfernen. Am rechten Rand des politischen Spektrums sehen wir in Frankreich einen gewissen Aufwind, weil sich die Kandidaten der gemäßigten Parteien selbst kompromittieren. Aber auch in Deutschland sind vereinfachende Antworten auf komplexe Sachverhalte ein nicht zu unterschätzendes Risiko. Fakt ist, dass wir Antworten auf immobilienpezifische Themen der politischen Agenda wie Bestsellerprinzip, Mietpreisbremse, Energie Richtlinien oder Überregulierungsphantasien parat haben müssen. Wir, die Repräsentanten der Immobilienbranche, müs-

sen lernen, politisch zu denken und zu handeln. Wir müssen bereit sein, uns unterschiedener einzumischen und auch politisch Verantwortung zu übernehmen.

Eine Nachjustierung der Zinspolitik innerhalb des Euroraums wird immer wahrscheinlicher. Kommen die Blasen auf den Märkten dadurch zum Platzen? Und falls ja – wo?

Wo außerhalb Deutschlands gibt es tatsächlich ein Interesse an einer Nachjustierung der Zinspolitik? Der europäische Wirtschaftsraum hat es eher mit schwachen denn mit starken Volkswirtschaften zu tun. Dass sich die Europäische Zentralbank den deutschen Blick zu eigen machen wird, so berechtigt der auch immer sein mag, halte ich in der näheren Zukunft für eher unwahrscheinlich. Blasenbildungen auf den Märkten für gewerbliche Immobilien in Deutschland sehe ich keine. Und was nicht ist, kann folglich auch nicht platzen. Anders stellt sich da schon die Situation auf einigen Wohnimmobilienmärkten dar. Beispielsweise in Münchener Teilmärkten ist die Gefahr einer Überhitzung der Immobilienpreise nicht gänzlich von der Hand zu weisen. Aber solange es Kaufinteressenten gibt, die von Eigenkapital bei gleichzeitig niedrigen Zinsen profitieren und unter einem Mangel an alternativen Anlageoptionen leiden, kann sich die Preisspirale weiter dynamisieren.

Die Fragen stellte **Michael Psotta**.