

TRUMP TRADE UND MÖGLICHE FOLGEN FÜR DEUTSCHLAND - MIT BLICK AUF DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Whitepaper - 07. November 2024



Prof. em. Dr. oec. Dr. h.c.
Hanspeter Gondring FRICS

Trump Trade und mögliche Folgen für Deutschland

Es ist entschieden: Die Wähler haben den „Politikwechsel“ gewählt und Donald John Trump wird die USA in den nächsten 4 Jahren regieren. Den deutschen Kommentatoren ist die Verunsicherung förmlich anzumerken: Unisono wird von einem Zusammenbruch der WTO, Schutzzöllen, Rückzug aus der Ukraine-Hilfe, einem Freibrief für Putin und Xi Jinping fabuliert. So schreibt das manager magazin am 06.11: *„TopökonomInnen sehen durch den sich abzeichnenden Sieg von Donald Trump bei der US-Präsidentschaftswahl schwere Zeiten für die deutsche Wirtschaft anbrechen. Damit beginne „der ökonomisch schwierigste Moment in der Geschichte der Bundesrepublik“, sagte der Präsident des Kieler Instituts für Weltwirtschaft (IfW), Moritz Schularick, am Mittwoch. Zur inneren Strukturkrise kämen nun noch massive außenwirtschaftliche und sicherheitspolitische Herausforderungen hinzu, „auf die wir nicht vorbereitet sind“. Trumps wirtschaftspolitische Maßnahmen dürften protektionistische Zölle und Einfuhrbeschränkungen umfassen, die das Wachstum in Deutschland und Europa weiter belasten dürften.“*

Inwieweit die sich derzeit überschlagenden „Schnellschüsse in den Prognosen“ tatsächlich so eintreten werden, hat aus heutiger Sicht eine Eintrittswahrscheinlichkeit von 50 %. Wie aber die bisherige Amtszeit von Trump gezeigt hat und auch in seiner Rede nach der Wahl deutlich erkennbar ist, wird er zumindest im ersten Jahr seiner Amtszeit seine Wahlversprechen (ob sinnvoll oder nicht) stoisch umsetzen.

Das bedeutet u.a.:

- Schutzzölle insbesondere für chinesische und europäische Produkte (u.a. Automobile, Technologie)
- Einfluss auf die Geldpolitik i.S. eines moderaten Leitzinses der FED
- Steuererleichterungen für Privathaushalte und Wirtschaft
- Erhöhung der Eintrittsbarrieren für ausländische Investoren in die US-Märkte (auch bei Immobilieninvestitionen)
- Ausweisung ausländischer Migranten (nach seinen Angaben mindestens 2 Millionen) und verstärkte Grenzsicherung
- Bevorzugte Branchen seiner Wirtschaftspolitik: Big Tech, Rüstungsindustrie, Stahlindustrie, Finanz- und Bankenwesen, Ölbranche); diese Branchen können mit einem niedrigen Körperschaftssteuersatz auf ihre Gewinne rechnen sowie mit einer Deregulierung (schon heute stehen Elon Musk sowie die Krypto-Plattformen als Deregulierungsgewinner fest)
- Benachteiligte Branchen: Umwelt, Naturschutz und regenerative Energien

Erwartungen der Entwicklung der US-Wirtschaft

- Grundsätzlich zeigen die Analysen, dass der Effekt von Präsidentschafts-wahlen nur kurzfristig (ca. max. 1 Jahr) andauerte; mittelfristig haben sie keinen Einfluss auf die Märkte.
- Die FED wird noch in diesem Jahr den Leitzins um 25 oder 50 BP senken.
- Eine protektionistische, neoliberale Wirtschaftspolitik war und ist für Anleger immer „sexy“, d.h. es wird in den nächsten Monaten mehr Kapital in die US-Kapitalmärkte fließen (zu erwarten sind tendenziell steigende Aktienkurse)
- Andererseits aber wird sich auf mittlerer Sicht das Aktienkursniveau normalisieren, weil Anleger einerseits zwischen Kurschancen und andererseits Kursrisiken (als Folge einer weniger berechenbarer und volatiler Politik) abwägen müssen.
- Steigende Zinsen für US-Anleihen als Folge einer lockeren US- Finanzpolitik
- Steigende Inflationsgefahren
- Auf mittlere Sicht eher steigende Leitzinsen der FED (Balance zwischen Inflation und Arbeitsmarkt)

Erwartungen für die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

- Grundsätzlich ist eine anhaltende Schwäche der deutschen Wirtschaft kein konjunkturelles, sondern ein strukturelles Problem, d.h. eine länger anhaltende wirtschaftliche Schwäche in Deutschland ist sehr wahrscheinlich; wir zahlen heute die „Zeche“ für den durch unterlassene Investitionen erkaufte Wohlstand der letzten 20 Jahre.
- Die US-Wahl macht die Situation für den Standort Deutschland und seine Entwicklung noch schwieriger und noch weniger kalkulierbar.
- 2025 und 2026 werden Jahre mit voraussichtlich negativem BIP-Wachstum
- Steigende Arbeitslosigkeit, sinkende Konsumneigung (schwächelnde Binnenkonjunktur)
- Nach dem Grundsatz „ein Unternehmen ist im Ausland nur so stark, wie es im Inland ist“ werden Investitionen im Ausland zurückgehen (aber auch die abnehmende Standortattraktivität Deutschlands „verschreckt“ zunehmend ausländische Investoren)
- Sinkende Inflationsgefahr, aber steigende Zinserwartungen (was eher eine Folge der Kapitalmärkte als der Leitzinspolitik der EZB ist)

- Eher moderate Lohnentwicklung zu erwarten (die sehr hohen Lohnsteigerungen der letzten Jahre waren nicht durch Produktivitätszuwächse „finanziert“ und sind auch ein Grund für die fortschreitende Deindustrialisierung)

Immobilienmarkt

- Die Nachfrage an Wohnraum bleibt bestehen, was tendenziell zu steigenden Preisen und Mieten führen wird, auch wenn die „Verschnaufpausen“ auf den Immobilienmärkten länger andauern werden.
- Es ist fraglich, ob eine zukünftige Regierung das Thema „Energiewende“ ganz oben auf die Agenda setzen wird (wahrscheinlich wird der Green Deal auch auf EU-Ebene an Priorität verlieren). Der Grund ist einfach: Bei enorm steigendem wirtschaftspolitischen Handlungsbedarf wird angesichts einer lahmen Konjunktur und sich verschärfender außenwirtschaftlicher und verteidigungspolitischer Rahmenbedingungen eher kurz- bis mittelfristig (und wirksam) reagiert. Themen mit eher langfristiger Perspektive und Wirkung wie Nachhaltigkeit rutschen dann auf der politischen Agenda eher nach unten.
- So wird das Thema „energetische Sanierung“ die Immobilienwirtschaft aus Gründen der Werterhaltung und Kostenoptimierung zwar weiter begleiten, der „gesetzliche Druck“ und damit die Geschwindigkeit aber eher nachlassen.
- Die Volatilität in den gewerblichen Marktsegmenten und damit die Risikokosten werden zunehmen.
- Aktuelle Immobilientransaktionen tragen weniger zur Wertschöpfung als zur Liquiditäts- und Kostenentlastung des Verkäufers bei; Käufer suchen dagegen eher nach Deckungsbeiträgen als nach echten Wertschöpfungspotenzialen.

Fazit

- „Die Suppe wird nicht so heiß gegessen, wie sie gekocht wird“, d.h. der Trump-Effekt wird mehr oder weniger schnell verpuffen bzw. nicht die Wirkung entfalten, wie derzeit von vielen Kommentatoren befürchtet (auch Trump wird mit der harten Realität konfrontiert und gezähmt werden); dennoch legt der Trump-Trade oder Deal - und das ist bemerkenswert - sehr schnell den Daumen in die Wunden der deutschen Wirtschaft.

- Ein viel größeres Problem ist und bleibt die Baustelle „Deutschland“; fast täglich werden die Problemfelder der deutschen Wirtschaft, aber auch der Gesellschaft immer deutlicher.
- Der enorme Sanierungsbedarf (und die außenstrategischen Erfordernisse) lassen eine starke Ausweitung der Staatsverschuldung erwarten, was wiederum steigende Zinsen bedeuten würde.
- Der Reformdruck ist so groß geworden, dass die Ampelregierung ihm nicht mehr standhalten konnte und zerbrechen musste.
- Für die Immobilienwirtschaft sind die Prognosen für die nächsten zwei bis drei Jahre eher verhalten.



Prof. em. Dr. oec. Dr. h. c. Hanspeter Gondring FRICS
Wissenschaftlicher Leiter der ADI Akademie
"Exzellenzpartner für lebenslanges Lernen in der
Immobilienwirtschaft!"

ADI Akademie der Immobilienwirtschaft GmbH
E-Mail: info@adi-akademie.de
Homepage: www.adi-akademie.de