

Schwaches Vermietungsgeschäft belastet weiter

Die Analysten erwarten in den Quartalsberichten der deutschen Immobilienspezialisten keine großen Ergebnissprünge. Doch einige bewegen sich im Vermietungsgeschäft bereits wieder an der Gewinnschwelle. Jetzt muss mehr Geld für Modernisierungen in die Hand genommen werden.

von Reiner Reichel



Die Immo-Spezialisten müssen wieder mehr in die Instandhaltung investieren. Quelle: Pressebild

DÜSSELDORF. Es ist schon spektakulär, was der britische Büro- und Handelsimmobilienspezialist Hammerson vorweist: 336 Mio. Euro Vorsteuergewinn nach den ersten sechs Monaten dieses Jahres. In der vergleichbaren Vorjahresperiode stand an gleicher Stelle noch ein Verlust von 820 Mio. Euro.

Auf ähnliche Ergebnissprünge brauchen Aktionäre deutscher Gesellschaften gar nicht erst zu hoffen, wenn am Dienstag der Reigen der Quartalsberichte der im M- und SDax notierten Immobilien-AGs mit Gagfah und TAG beginnt. Es folgen Alstria, Patrizia, Colonia, Deutsche Euroshop und IVG. „Ich erwarte keine exorbitanten Ergebnisverbesserungen“, sagt Unicredit-Analyst Andre Remke. Deutschland ist nicht das Vereinigte Königreich. Denn Hammerson verdankt seinen Erfolg vor allem

Bewertungsgewinnen. Damit ist in Deutschland nicht zu rechnen. Statt quartalsweise auf- und abzuwerten, gibt es in Deutschland meist eine große Bewertungsrunde zum Geschäftsjahresende. Zudem hinkt der deutsche Immobilienmarkt dem britischen neun bis zwölf Monate hinterher.

Eine Ausnahme von der in Deutschland üblichen Bewertungspraxis macht die angelsächsisch geprägte Gagfah, hinter der der Finanzinvestor Fortress steht. Die in Luxemburg notierte, ausschließlich in deutschen Wohngebäuden investierte Gesellschaft ist die einzige, die eine Quartalsdividende zahlt. Diese Dividenden fielen in der Vergangenheit regelmäßig so hoch aus, dass Mietervertreter und kritische Analysten befürchten, Modernisierung und Instandhaltung würden zulasten der Mieter vernachlässigt, und damit würde auch die Substanz der Gesellschaft ausgehöhlt. „Gagfah hat zuletzt zu wenig in die Instandhaltung investiert. Sie stößt damit nun an ihre Grenzen“, bestätigt Burkhard Sawazki, Leiter Aktienanalyse Commerzbank.

Kollege Remke sieht nicht nur Gagfah gefordert. Er erwartet, dass – nachdem sich einige im Vermietungsgeschäft an der Gewinnschwelle bewegen – allenthalben mehr Geld für Modernisierungen in die Hand genommen wird. „Nach wie vor schwierige Vermietungsmärkte belasten die Ergebnisse auch im zweiten Quartal“, stellt Commerzbank-Experte Sawazki klar. Das gilt für den Wohn- wie auch für den Gewerbeimmobiliensektor. Auf dem Bürosektor würden weiterhin ergebnisbelastende Mietanreize wie mietfreie Zeiten oder für Mieter kostenfreie Um- und Einbauten geboten, beobachtet Stefan Scharff, Chef des Analysehauses SRC. Die Profis werden einmal mehr auf die Finanzierungsstruktur schauen.