

Mediengattung: Online News

Weblink: <http://deal-magazin.com/news/122831/Immobilienmarktreport-Kanada-erreicht-neues-Rekordniveau>

27.02.2023 Immobilienmarktreport Kanada erreicht neues Rekordniveau

Das Investitionsvolumen auf dem kanadischen Immobilienmarkt hat mit 63 Milliarden Kanadischen Dollar (CAD) im Jahr 2022 ein neues Rekordhoch erreicht. Die bevorzugteste Anlageklasse waren unbebaute Grundstücke (22,3 Mrd. CAD) – vor allem für die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern und Gewerbeimmobilien. Danach folgen Logistik/Leichtindustrie (16,1 Mrd. CAD), Mehrfamilienhäuser (10,3 Mrd. CAD) und Büros (6,8 Mrd. CAD). Dies ist eines der Ergebnisse der Studie Canadian Real Estate Market - Summary 2022 & Outlook 2023, die von der RECan Global Group, einem Fonds Advisor und Asset Manager mit Fokus auf Immobilien in Kanada, veröffentlicht wurde.

Todd Bechard, Partner und Managing Director bei RECan Global, sagt: „Für 2023 prognostizieren wir einen Anstieg der Transaktionen in der zweiten Jahreshälfte. Für die erste Jahreshälfte erwarten wir ein Investitionsvolumen von weniger als 20 Milliarden CAD, in der zweiten Jahreshälfte ein Volumen von mehr als 30 Milliarden CAD. Im Laufe des Jahres stabilisieren sich die Finanzierungsbedingungen weiter und die Verkäufer passen ihre Preisvorstellungen an die neuen Gegebenheiten an. Insbesondere die Bereiche Leichtindustrie/Logistik und Mehrfamilienhäuser werden das Transaktionsgeschehen im Jahr 2023 dominieren.“

Attraktive Renditen in den Top-Städten Die durchschnittlichen Kapitalisierungsraten lagen landesweit im vierten Quartal 2022 bei rund 5,8 Prozent für Büros in innerstädtischen Lagen und rund 7,0 Prozent in Vorstadtlagen. Die durchschnittlichen Kapitalisierungsraten für den Einzelhandel betragen 6,0 Prozent und für den Geschosswohnungsbau rund 4,0 Prozent. In einigen Städten waren die Renditen über dem Durchschnitt. So lag die Anfangsrendite für innerstädtische Büros in Halifax bei 7,35 Prozent, für Geschosswohnungsbau in Montreal bei 5 Prozent und für Einzelhandel in

Quebec City bei 7,0 Prozent. „Diese Standorte sind für Investoren natürlich besonders attraktiv, weshalb sich RECan auf diese Märkte konzentriert“, so Bechard weiter.

Logistikmarkt: Starke Mietsteigerungen Die Mieten im Logistiksektor sind im Jahr 2022 um durchschnittlich 30 Prozent gestiegen. Diese Steigerung ist vor allem auf die hohe Nachfrage in Verbindung mit einer niedrigen Leerstandsquote zurückzuführen. Auch für 2023 erwartet RECan einen Anstieg der Logistikmieten, da die Nachfrage trotz neuer Fertigstellungen weiterhin das Angebot übersteigen wird. In den Zielmärkten von RECan in Kanada (Ontario, Quebec und Atlantikprovinzen) liegt die Leerstandsquote unter 1 Prozent.

„Die Logistikmieten werden 2023 weiter steigen, da viele Verträge auslaufen und neu verhandelt werden. Da neue Projektentwicklungen aufgrund der hohen Zinsen und Grundstückspreise begrenzt bleiben, wird sich die Leerstandsquote auch 2023 auf dem niedrigen aktuellen Niveau bewegen“, sagt Bechard.

Büromarkt: Rückkehr zu Büros nach Corona

Die durchschnittliche Leerstandsquote auf dem Büromarkt in Kanada lag Ende 2022 bei rund 16,5 Prozent. In den Städten Quebec City und Ottawa liegt sie mit 10,6 Prozent bzw. 12,1 Prozent unter dem Durchschnitt. Trotzdem sind die Mieten seit Anfang 2023 leicht angestiegen.

David Pappin, Portfolio Manager bei RECan Global, kommentiert: „Es wird erwartet, dass der anhaltende Zuwachs an neuen Arbeitsplätzen die Leerstandsquoten in den kommenden Monaten leicht reduzieren wird. Zudem kehren nach dem Ende der Pandemie zunehmend die Mitarbeiter in die Büros zurück. Gleichzeitig werden veraltete Immobilien in andere Nutzungsarten umgewandelt, das entzieht die Flächen aus dem Büromarkt. Investoren werden 2023 selektiv investieren, wohingegen vermietete

Büroimmobilien in guten Lagen sehr gefragt bleiben.“

Wohnungsmarkt: Zuwanderung treibt die Nachfrage

Auf dem kanadischen Wohnungsmarkt lag die durchschnittliche Leerstandsquote im Jahr 2022 bei 1,9 Prozent. Die durchschnittlichen Bestandsmieten stiegen im Jahresverlauf um 8,0 Prozent und bei Neuvermietungen um 41 Prozent. Haupttreiber der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt sind das Bevölkerungswachstum durch Zuwanderung und die Rückkehr der internationalen Studenten an die Universitäten nach Corona. Darüber hinaus erschweren die gestiegenen Finanzierungskosten den Erwerb von Einfamilienhäusern, was sich positiv auf den Mietwohnungsmarkt auswirkt. Bechard kommentiert: „Die Zuwanderung wird die Nachfrage nach Wohnimmobilien weiter ankurbeln. Infolgedessen werden die Leerstandsquoten auf dem derzeitigen Niveau bleiben. Denn die Fertigstellungszahlen von Neubauten müssten sich derzeit verdoppeln, um die jährliche Nachfrage zu befriedigen. Dies ist jedoch nicht in Sicht, hohe Zins-, Bau- und Grundstückskosten werden das Neubauvolumen begrenzen.“

Einwanderungsland mit stabilen wirtschaftlichen Verhältnissen

Die stabile Entwicklung des kanadischen Immobilienmarktes wird durch die wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen unterstützt. Die Prognose für das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts in Kanada liegt bei 1,5 Prozent im Jahr 2023. Mit einer prognostizierten Inflation von 3 Prozent im Jahr 2023 bleibt sie deutlich unter den Prognosen für Deutschland und die EU. Aufgrund des geringeren Preisanstiegs hat die kanadische Zentralbank vorerst keine weiteren Erhöhungen des Leitzinses signalisiert. Darüber hinaus weist Kanada eine positive Einwanderungsbilanz auf, die von der Politik aktiv gesteuert wird. Für das Jahr 2023 plant die Regierung die Zuwanderung von

465.000 Menschen, was 1,2 Prozent der Gesamtbevölkerung entspricht. Der größte Teil davon ist gezielte Arbeitsmigration.

Sven J. Matten, Partner und Managing Director bei RECan Global, kommentiert: „Kanada bietet ein sicheres, stabi-

les und berechenbares wirtschaftliches Umfeld für Immobilieninvestitionen. Insgesamt sind die risikobereinigten Renditeerwartungen in Kanada sowohl mit dem US-amerikanischen als auch mit dem europäischen Markt konkurrenzfähig. Aus Sicht europäischer Inve-

storen bleibt anzumerken, dass die Volatilität in Kanada geringer ist gegenüber dem US-Immobilienmarkt. Daher sind Investitionen in Kanada aktuell zu bevorzugen, um die Risikodiversifizierung zu erhöhen.“

Wörter:

823