



Foto: AdobeStock\_zlikovec

# Immobilienmarkt Kanada: 2022 neuer Rekord

Das Transaktionsvolumen des Immobilienmarktes in Kanada erreichte vergangenes Jahr ein Rekordhoch. Die Zuwanderung treibt die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt.

**1. März 2023, von Redaktion**

Mit 63 Milliarden Kanadischen Dollar hat das Investitionsvolumen auf dem kanadischen Immobilienmarkt im Jahr 2022 ein neues Rekordhoch erreicht. Der Gewinner war die Assetklasse „unbebaute Grundstücke“ mit 22,3 Milliarden Kanadischen Dollar. Logistik- und Leichtindustrie folgte mit 16,1 Milliarden, Mehrfamilienhäuser mit 10,3 Milliarden und Bürogebäude mit 6,8 Milliarden Kanadischen Dollar. Diese und die folgenden Ergebnisse entstammen einem Bericht von RECan, einem Fonds Advisor und Asset Manager mit Fokus auf Immobilien in Kanada. Die Studie hat den Namen „Canadian Real Estate Market – Summary 2022 & Outlook 2023“.

Todd Bechard, Partner und Managing Director bei RECan Global, prognostiziert für 2023 einen Anstieg der Transaktionen in Q3 und Q4. Für die ersten beiden Quartale wird ein Investitionsvolumen von weniger als 20 Milliarden erwartet.

## Logistikimmobilien

Im Jahr 2022 sind die Mieten im Logistiksektor im Durchschnitt um 30 Prozent gestiegen. Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf eine hohe Nachfrage bei gleichzeitig niedriger Leerstandsquote zurückzuführen. RECan erwartet auch für das Jahr 2023 einen Anstieg der Logistikmieten, da die Nachfrage trotz neuer Fertigstellungen weiterhin das Angebot übersteigen wird. In RECan's Zielmärkten in Kanada, zu denen Ontario, Quebec und die Atlantikprovinzen gehören, liegt die Leerstandsquote unter 1 Prozent.

## Büroimmobilien

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 Leerstandsraten 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.“

## Wohnungsmarkt

Im Jahr 2022 betrug die durchschnittliche Leerstandsquote auf dem kanadischen Wohnungsmarkt 1,9 Prozent. Die durchschnittlichen Bestandsmieten stiegen im Jahresverlauf um 8,0 Prozent und bei Neuvermietungen um 41 Prozent. Der Hauptgrund für die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist das Bevölkerungswachstum durch Zuwanderung und die Rückkehr internationaler Studenten an die Universitäten nach Corona. Die gestiegenen Finanzierungskosten erschweren den Kauf von Einfamilienhäusern, was sich positiv auf den Mietwohnungsmarkt auswirkt.

„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“, kommentiert Bechard.

## **Stabile wirtschaftliche Verhältnisse**

Der kanadische Immobilienmarkt hat eine stabile Entwicklung aufgrund der wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen. Die Prognose für das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts in Kanada im Jahr 2023 liegt bei 1,5 Prozent, während die Inflation mit 3 Prozent unter den Prognosen für Deutschland und die EU bleibt. Die kanadische Zentralbank hat vorerst keine weiteren Erhöhungen des Leitzinses aufgrund des geringeren Preisanstiegs signalisiert.

Kanada hat eine positive Einwanderungsbilanz, die von der Politik aktiv gesteuert wird, und plant die Zuwanderung von 465.000 Menschen im Jahr 2023, hauptsächlich durch gezielte Arbeitsmigration.

Aus Sicht europäischer Investoren bietet Kanada ein sicheres, stabiles und berechenbares wirtschaftliches Umfeld für Immobilieninvestitionen mit konkurrenzfähigen risikobereinigten Renditeerwartungen im Vergleich zum US-amerikanischen und europäischen Markt. Investitionen in Kanada sind derzeit zu bevorzugen, da die Volatilität geringer ist als auf dem US-Immobilienmarkt.