

News

 (news/latest.rss)

29.06.2023 Experten sehen trotz Krise Opportunitäten am US-Immobilienmarkt

Die USA und Kanada bleiben für Investoren aus Europa interessant. Vor allem Kanada punktet mit hoher wirtschaftlicher und politischer Stabilität und einer durchdachten Einwanderungspolitik. Beides zusammen führt zu attraktiven Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt. Die USA sind zehn Mal größer als Kanada und haben damit einen Größenvorteil. Dort befindet sich derzeit vor allem der Büromarkt in einer Krise. In den anderen Nutzungsarten sehen die Experten selektive Opportunitäten. Die stärksten Fundamentaldaten weisen die Nutzungsarten Logistik und Wohnen auf. Im Logistiksegment werden die Hafencities – vor allem an der Golf- und Ostküste – als wachstumsstark eingeschätzt, bei der Nutzungsart Wohnen vor allem das Segment Multifamily-Housing und geografisch vor allem die Staaten im Südosten der USA.

Dies sind die Kernergebnisse der gestrigen Online-Presskonferenz „Immobilien-Investments in Nordamerika: Risiko oder Chance für deutsche Investoren?“, an der Todd Bechard und Sven J. Matten, beide Partner und Managing Directors bei RECan Global, Thomas Gütle, Managing Partner bei Primera Advisors, und Pepijn Morshuis, CEO der Trei Real Estate, teilnahmen.

Thomas Gütle, Managing Partner bei Primera Advisors, betont zunächst, dass sowohl die USA als auch Kanada sichere Häfen für Investoren bleiben: „Beide Länder haben Top-Ratings. Die USA überzeugen vor allem durch ihre schiere Größe. Kanada würde ich sogar als noch etwas sicherer einstufen als die USA. Dennoch gibt es auch in den USA viel investitionsberechtigtes Kapital. Allerdings warten viele amerikanische Investoren noch auf etwas bessere Preise. Die Preise haben schon korrigiert. Zwischen dem Q1 2022 und dem Q1 2023 sind die Anfangsrenditen in den USA im Schnitt um rund 100 Basispunkte gestiegen. Interessanterweise haben die Segmente mit den besten Fundamentaldaten – Multifamily und Logistik – am meisten korrigiert.“

Gütles Fazit lautet: „Wir sehen in den USA Opportunitäten in den fundamental starken Sektoren Multifamily und Logistik, aber auch im Einzelhandel, da hier das Repricing praktisch abgeschlossen ist und die Anfangsrenditen sehr attraktiv sind. Den Fokus legen wir auf Lebensmitteleinzelhandel und Nahversorgung. Bei Logistik stufen wir die Küstenmärkte mit ihren niedrigen Leerständen als attraktiv ein, im schwierigen Bürosegment sehen wir Potentiale vor allem beim Thema Manage-to-core/green.“ In Kanada profitieren alle Sektoren vom guten Bevölkerungswachstum, aber insbesondere Multifamily und Logistik sollten im Fokus stehen.

Anschließend geht Pepijn Morshuis, CEO der Trei Real Estate, auf die Situation am US-Markt ein: „Auf dem US-Gewerbeimmobilienmarkt ist die Situation derzeit schwierig – dies gilt vor allem für den Büromarkt. Auch auf dem Wohnungsmarkt gibt es Einbrüche, aber diese sind aus unserer Sicht verkraftbar.“

Im Multifamily-Bereich sinken die Immobilienpreise, dieser Effekt wird aber durch die stark steigenden Mieten deutlich gedämpft. Morshuis dazu: „In den letzten fünf Quartalen war die Mietsteigerung über zwölf Monate gerechnet immer stärker als die Inflation. Der Rekord wurde im ersten Quartal 2021 erreicht mit einer Mietsteigerung von 15,3 Prozent p.a. Aktuell (Q1 2023) liegt die Mietsteigerung im Schnitt bei 4,5 Prozent, die Inflation bei 4,0 Prozent.“

„Die Hypothekenzinsen sind zuletzt stark gestiegen, sodass Mieten für viele Haushalte mit begrenztem Einkommen wieder interessanter wird. Die Nachfrage nach Wohnraum zur Miete wird also weiter zunehmen. Wir werden unsere US-Strategie trotz der derzeitigen Turbulenzen weiterverfolgen. Wir haben aktuell sieben Projekte in Entwicklung und suchen weitere Grundstücke für Neuentwicklungen.“

Todd Bechard, Partner und Managing Director bei RECan Global, berichtet über die Rahmenbedingungen am kanadischen Immobilienmarkt: „Das Wirtschaftswachstum in Kanada ist deutlich höher als in Deutschland. Kanada soll 2023 um 1,5 Prozent wachsen, während das deutsche BIP um 0,1 Prozent wachsen soll. Analog verhält sich die Inflationsrate. In Kanada soll sie bei 3,0 Prozent im Jahr 2023 liegen, in Deutschland werden 6,2 Prozent erwartet.“

Sven J. Matten, Partner und Managing Director bei RECan Global, ergänzt: „Die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs auf Kanada sind relativ gering, außerdem ist das Land in energetischer Sicht unabhängig. Kanada produziert viel mehr Energie als es verbrauchen kann und ist Netto-Exporteur von Öl, Gas und Elektrizität.“

Des Weiteren hebt Portfoliomanager Bechard die Rolle der Einwanderungspolitik hervor: „Die Einwanderung Kanadas beträgt pro Jahr rund 1,0 Prozent der Bevölkerung. Rund 60 Prozent der Neuzuwanderer kommen über ökonomische Zuwanderungsprogramme. Die Zuwanderung und das Wirtschaftswachstum zusammen sind die Haupttreiber des Immobilienmarktes – vor allem im Wohnsegment. Viele institutionelle Investoren aus Deutschland sind bereits in den USA investiert. Für diese Gruppe ist Kanada eine attraktive Beimischung.“

Thema der Woche
(index.php?
cont=detail&seite=1377)



(index.php?
cont=detail&seite=1377)

Aktuelles

Aktuelle Ausgabe
(index.php?
cont=heft&ausg=45)



(index.php?
cont=heft&ausg=45)

[E-Paper \(index.php?cont=detail&seite=1374\)](#)
[Online-Ausgabe \(index.php?cont=heft&ausg=45\)](#)

 **DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK**

Convincing with expertise in Real Estate Finance.

(http://adserver.deal-magazin.com/www/delivery/ck.php?oparams=2__bannerid=74__zoneid=1__cb=105e667760__oade=htps%

Tweets von @DealMagazin



Hier gibt es noch nichts zu

E-Mobility-Ladelösungen: Schlüsselbereit aus einer Hand



Das neue High-Performance-Ladegerät...
• Schnellste Ladezeiten
• Intuitive Bedienoberfläche
• Integriertes WLAN
• 24h-Service

Leserumfrage

Wir schätzen Ihre Expertenmeinung!

Hier ist unsere Leserumfrage:

schnell & unkompliziert

Jetzt starten! (<index.php?cont=umfrage>)

[Home \(\)](#) | [Kontakt \(index.php?cont=kontakt\)](index.php?cont=kontakt) | [Datenschutz \(index.php?cont=datenschutz\)](index.php?cont=datenschutz) | [Impressum \(index.php?cont=impressum\)](index.php?cont=impressum) | [Media \(index.php?cont=impressum\)](#) | [Newsletter \(index.php?cont=newsletter\)](index.php?cont=newsletter)

© 2018 by Happy Read Publishing Ltd. - alle Rechte vorbehalten