

## NAVONA NEWSLETTER 4/2016

### **Klaus-Michael Kuehne erwirbt Bürogebäude in Vancouver**

Der Mehrheitseigner des internationalen Logistikdienstleisters Kühne + Nagel und Gründer der Kühne-Stiftung erwarb im Januar 2016 das Royal Centre, ein 36-stöckiges Bürogebäude im Zentrum von Vancouver. Das Gebäude dient als zentrale Niederlassung der Royal Bank of Canada in British Columbia. Der Kaufpreis betrug laut einer mit der Transaktion vertrauten Quelle CAD 425 Millionen, was bezogen auf die vermietbare Fläche von 493.000 Square Feet (rd. 45.800 qm) \$725 pro Square Foot (ca. EUR 6.350 pro qm) betrug. Die Anfangsrendite soll 3,7% betragen haben. Mitbieter beim Kauf waren mehrere chinesische Interessenten, welche jüngst auch verstärkt im Gewerbemarkt im Westen Kanadas auftreten.

### **Immobilientrends der Zukunft: Ergebnisse der PwC-Studie 2017**

Wie in jeden Jahr freuen wir uns, Ihnen die Ergebnisse der Studie der wichtigsten Zukunftstrends zusammenfassen zu können, welche durch die Wirtschaftsprüfung- und Beratungsgesellschaft PwC in Zusammenarbeit mit dem amerikanischen Urban Land Institute veröffentlicht wurde. Die Studie basiert dabei wieder auf Interviews und Umfragen von über 1.500 führenden Marktteilnehmern und befaßt sich mit den wirtschaftlichen Perspektiven für einzelne Städte, Immobilienklassen und Immobilienfinanzierungen. Zusätzlich versucht die Studie auch zukunftsweisende Trends und fundamentale Änderungen aufzuzeigen, wie wir bestehende Immobilien nutzen werden bzw. welche Immobilien von zukünftigen Generationen nachgefragt sein könnten.

Folgende wichtige Trends wurden beobachtet bzw. für 2017 vorausgesagt:

1. Die Nachfrage nach Immobilien in 1a-Lagen ist auf Grund übermäßiger Liquidität ungebrochen; dort fallen die Eingangsrenditen weiter. Viele Anleger weichen daher auf 1b-Lagen oder kleinere Städte aus.

## NAVONA NEWSLETTER 4/2016

2. Real Estate Investment Trusts (REITs) erfreuen sich weiterhin eines starken Kapitalaufkommens, welches auf Grund der Knappheit verfügbarer Anlageobjekte vermehrt in Entwicklungsprojekte investiert wird.
3. Der anhaltend niedrige Ölpreis trifft die Provinzen Alberta und Saskatchewan besonders hart; dort steigen die Leerstände weiter an.
4. Die Nachfrage nach Wohnraum in den Großstädten Toronto, Vancouver und Montreal wird auf Grund des Neuzuzugs von ausgebildeten Einwanderern stark steigen: So wird allein in Toronto zwischen 2016 und 2020 mit einem Netto-Zuzug von 425.000 Personen gerechnet.
5. Angesichts weiter steigender Hauspreise (Toronto +15,5%) wird Wohnraum verstärkt unerschwinglicher. Dies trifft die Generation „Y“ besonders hart, welche gerade in den Arbeitsprozeß eintritt. Daher werden vermehrt kleinere Wohneinheiten in Hochhäusern gebaut oder trotz strengem Mieterschutz sogar wieder auch neue Mietwohnungen erstellt. Der Besitz des Eigenheims ist für diese Generation nicht mehr so wichtig, so daß viel gemietet wird. Kanadas' Innenstädte entwickeln sich somit mehr und mehr zu einer Art „Manhattan“, wo Mieten für junge Leute die Norm ist. Der Traum vom eigenen Haus im Grünen unweit der Innenstadt ist für Familiengründer schon jetzt unerfüllbar, da die Preise rapide steigen.
6. Gemischt-genutzte Neuentwicklungsprojekte (Mix von Büros, Wohnungen und Einzelhandel) in zentralen Stadtlagen und an öffentlichen Verkehrsknotenpunkten sind vermehrt gefragt. Wichtiger wird allerdings noch die Integration in Mini-Stadtzentren mit einer vollständig eingegliederten Wohn-, Arbeits-, Service- und Freizeit-Infrastruktur.
7. Preise für Eigentumswohnungen in den Zentren der Großstädte werden weiter steigen bzw. auf hohem Niveau bleiben. Gründe hierfür sind die starke Nachfrage (Millennials, Zuwanderer, ausländische Investoren) und das begrenzte Angebot, welches wegen fehlender Baugrundstücke, beschränkter Baugenehmigungen und enger Baukapazitäten zu gering ausfällt.

## NAVONA NEWSLETTER 4/2016

8. Die Nachfrage nach Industriegrundstücken ist ungebrochen. Grund hierfür sind die von den rapide wachsenden Internethändlern benötigten zusätzlichen Lagerflächen, und welche auch die Einzelhandelsumsätze gefährden. Traditionelle Shopping Mall-Konzepte weichen neuen „Retail-tainment“ Kombinationen aus Essen und Unterhaltung.
9. Das Ladensterben im Einzelhandel wird weitergehen, wobei obige neue Konzepte und der Innenstadt-Einzelhandel mit hoher Fußgängerfrequenz („Main- oder High Street Retail“) vermehrt gefragt sein werden.

Navona beobachtet diese sich abzeichnenden Trends aktiv und richtet seine Investitionsprogrammschwerpunkte entsprechend aus.

Quelle: PwC and the Urban Land Institute: Emerging Trends in Real Estate®, Washington, D.C 2016. Der Originalbericht kann hier bezogen werden: <http://www.pwc.com/ca/en/industries/emerging-trends-in-real-estate.html>

## NAVONA NEWSLETTER 4/2016

### **Navona erwirbt langfristig vermietetes Objekt in Hamilton, Ontario**

Navona freut sich, den Erwerb von 1341 Main Street West, Hamilton, Ontario bekanntgeben zu können. Das Objekt mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 25.700 sq.ft. (ca. 2.390 qm) ist an Shoppers Drugmart und Starbucks vermietet und wurde im Dezember 2016 erworben.



Die zentrale Lage an der dicht befahrenen Kreuzung von Main Street West und Emerson Street direkt gegenüber der McMaster Universität und des Medizinentrums der McMaster Universität bietet ausgezeichnete Sichtbarkeit und Zugangsmöglichkeit für Fahrzeuge und Passanten.

Langfristig kann das Grundstück deutlich höher bebaut werden.

Auch plant die Stadt Hamilton eine neue Nahverkehrsbahn entlang der Main Street, welche die Besucherfrequenz weiter erhöhen sollte.