

## **Immobilientrends der Zukunft: Ergebnisse der PwC-Studie 2018**

Wie in jedem Jahr freuen wir uns, Ihnen die Ergebnisse der Studie der wichtigsten Zukunftstrends zusammenfassen zu können, welche durch die Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft PwC in Zusammenarbeit mit dem amerikanischen Urban Land Institute veröffentlicht wurde. Die Studie basiert dabei wieder auf Interviews und Umfragen von über 1.600 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 2018 vorausgesagt:

1. Der Immobilienmarkt befindet sich in einer langen Aufwärtsbewegung, welche sich von traditionellen Wellen (spürbares Auf und Ab alle sieben Jahre) abgekoppelt hat.
2. Die Erschwinglichkeit von Wohnraum stellt ein zunehmendes Problem in den kanadischen Großstädten dar. Sowohl Wohnungsmieten als auch Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Häuser haben im vergangenen Jahr stark angezogen und sollen noch weiter steigen. Grund hierfür sind weiterhin der bereits im vergangenen Bericht angesprochene Netto-Bevölkerungszuzug und die Beliebtheit der Innenstädte als Wohn- und Arbeitsstätten bei jungen Generationen. Regierungsinitiativen wie z.B. die Ausländersteuer auf Wohnungskäufe oder die Erweiterung des Mieterschutzes auf neue Eigentumswohnungsvermietungen haben bisher keine nennenswerten Effekte gezeigt. Immobilieninsider kritisieren hingegen, dass die Gemeinden zu wenig Bauland ausweisen bzw. für ausgewiesene Grundstücke zu wenig Bebauungsdichten vorsehen. Zudem würden Änderungen des Genehmigungsprozesses größere Neuentwicklungen erschweren: Z.B. durch die Beschneidung der endgültigen Entscheidungsgewalt des Ontario Municipal Boards

bei Widmungsstreitigkeiten zwischen Gemeinden und Entwicklern würden die Gemeinden und deren bestehende Einwohner die Oberhand erhalten.

3. Auf Grund der rapiden Preissteigerungen muss die jüngere Generation ihr Immobilienkonsumverhalten anpassen: Es werden kleinere Einheiten gekauft bzw. eher angemietet, man zieht in die Vorstädte oder in ganz andere Stadtregionen wie z.B. Kitchener-Waterloo, welche auch attraktive Beschäftigungsmöglichkeiten in wachsenden Technologiebranchen bieten.
4. Diese Preissteigerungen verbunden mit eher kurzfristigen bzw. nicht festen Anstellungsverhältnissen erlauben es der Millennial-Generation nicht, Kapital anzusammeln bzw. größere Investitionen zu tätigen. Viele leben dabei noch bei oder ziehen wieder zu den Eltern zurück. Auch die Möglichkeiten der nordamerikanischen Baby Boomer-Generation sind nach dem Finanzdebakel von 2007 eingeschränkt: So hatten laut einer Umfrage von 2016 37% aller Befragten weniger als \$50.000 an Ersparnissen. Dies bedeutet ein längeres Arbeitsleben und späteren Ruhestand für viele dieser Generation.
5. Die öffentliche Verkehrsinfrastruktur wird einen zentralen Faktor für die Attraktivität kanadischer Großstädte darstellen. Sowohl die öffentlichen Verkehrsunternehmen wie z.B. Metrolinx in Ontario oder Réseau électrique métropolitain in Montreal als auch die Entwicklungsbranche planen große Projekte, um die Mobilität und Ansiedlung von Nutzern um zentrale Verkehrsknotenpunkte zu ermöglichen.
6. Neubauprojekte werden nicht mehr als isolierte Einzelnutzungsdevelopments betrachtet, sondern von Projektentwicklern als größere Gesamtkonzepte verschiedener Nutzungen geplant. Diese neuen „Mini-Städte“ sind verkehrsgünstig angebunden und umfassen neben Wohnen und Arbeiten auch Sport- und Freizeitangebote, Grünflächen und Einkaufsmöglichkeiten. Wegen der gewünschten höheren Ansiedlungsdichten werden diese Projekte von den Gemeinden stark befürwortet.

7. Bahnbrechende technische Umwälzungen werden auch weiterhin stark beeinflussen, welche Art von Immobilien wir wo und wie nutzen. Elektrische und selbstfahrende Autos, intelligente Gebäude, Dronen, virtuelle Realität und die Verlagerung der Einzelhandels- und Servicekanäle sind wichtige Themen dieser Entwicklungen.
8. Die strukturellen Veränderungen im Einzelhandel dauern mit dem allmählichen Aussterben der traditionellen Kaufhäuser an: Der gesamte Umsatz der US-amerikanischen Kaufhäuser entspricht heute nurmehr der Hälfte des Umsatzes des größten Internet-Einzelhändlers. Damit verbunden sind viele Einkaufszentren der 70'er und 80'er überflüssig geworden und müssen entweder in neue Konzepte umentwickelt (Thema „Food, Fun and Fitness“) oder geschlossen werden. Bessere Lagen in Großstädten zeigen dabei Umwidmungs- oder Erweiterungspotential in andere Nutzungen wie z.B. Büro oder Wohnraum. Zukunftschancen haben nach wie vor gut gelegene Einkaufszentren mit erstklassigen Mietern oder Angeboten des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Friseur, usw.) sowie zentrale fußgängerfreundliche Einkaufszeilen der Innstädte, sogenannte „High Streets“. Wichtige, zu beobachtende Konsumtrends sind dabei der Fokus der Millennial-Generation auf Entertainment, Restaurants und Reisen und weniger auf Kleidung, Haus- und Küchenausstattung, Autokauf, usw.
9. E-Shopping wird weiter um 10% pro Jahr wachsen, jedoch nicht dauerhaft und in allen Bereichen. Schon jetzt gibt der größte Internet-Einzelhändler US\$ 4 Milliarden für Warentransporte aus. Bei schweren Gütern oder Dingen des täglichen Bedarfs wird die E-Penetration schneller an Grenzen stoßen als bei anderen Waren.

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

*Quelle: PwC and the Urban Land Institute: Emerging Trends in Real Estate®, Washington, D.C 2017. Der Originalbericht kann hier bezogen werden: <http://www.pwc.com/ca/en/industries/emerging-trends-in-real-estate.html>*

Seite 3 von 4

## Navona's Vermietungserfolge



**2199 Bloor Street West, Toronto:** Das Erdgeschoß mit 281 m<sup>2</sup> (3,025 Square Feet) wurde kürzlich zu höheren Mieten als bisher bis Dezember 2028 an ein neues Restaurant im „Gastro-Pub“-Konzept vermietet. Das Restaurant soll im Frühjahr 2018 eröffnen.