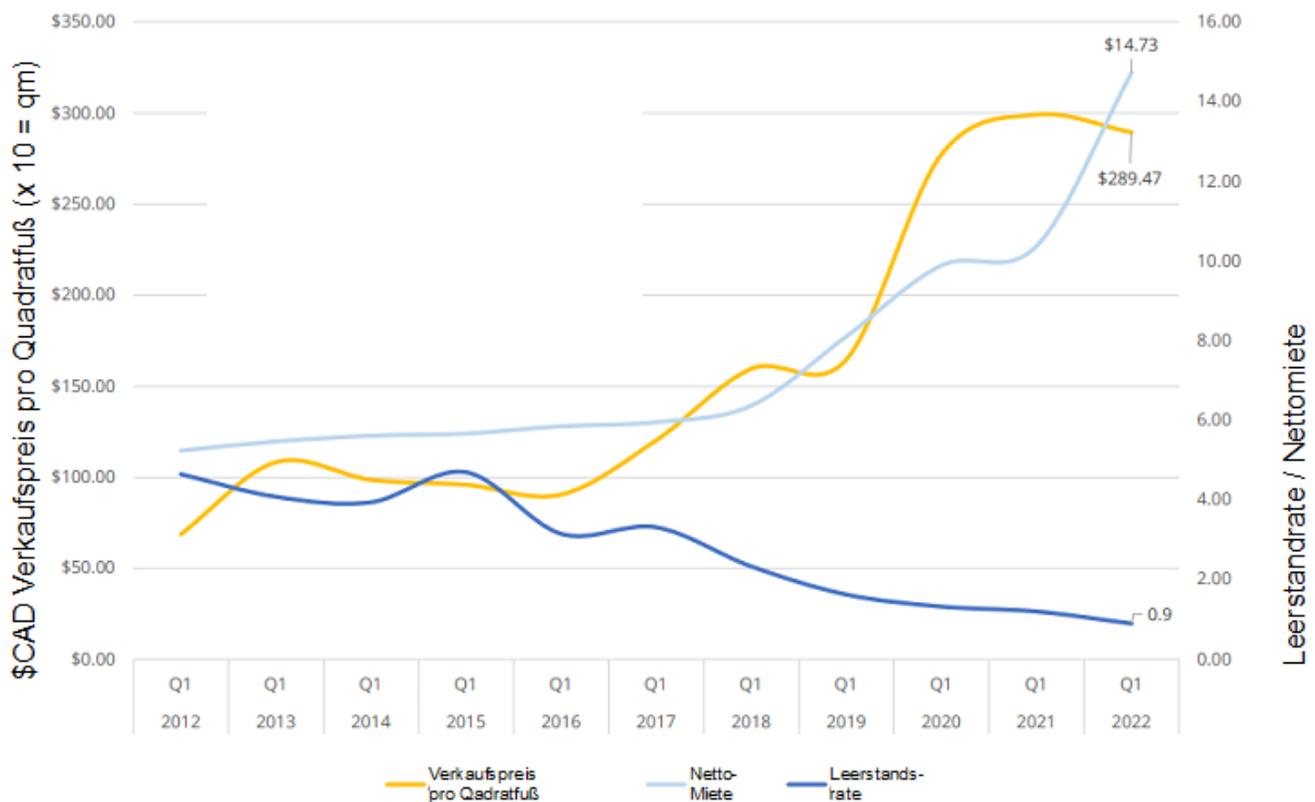


Colliers: Logistik- und Industrieflächen im Westen Torontos Extrem Gefragt

Laut einer jüngsten Studie des Immobilienmaklers Colliers läßt die große Nachfrage nach Logistik- und Industrieflächen im Westen Torontos Mieten und Kaufpreise in die Höhe schnellen:

Leerstandsrate, Nettomieten und Verkaufspreise für Logistik- und Industriegebäude im Westen Torontos

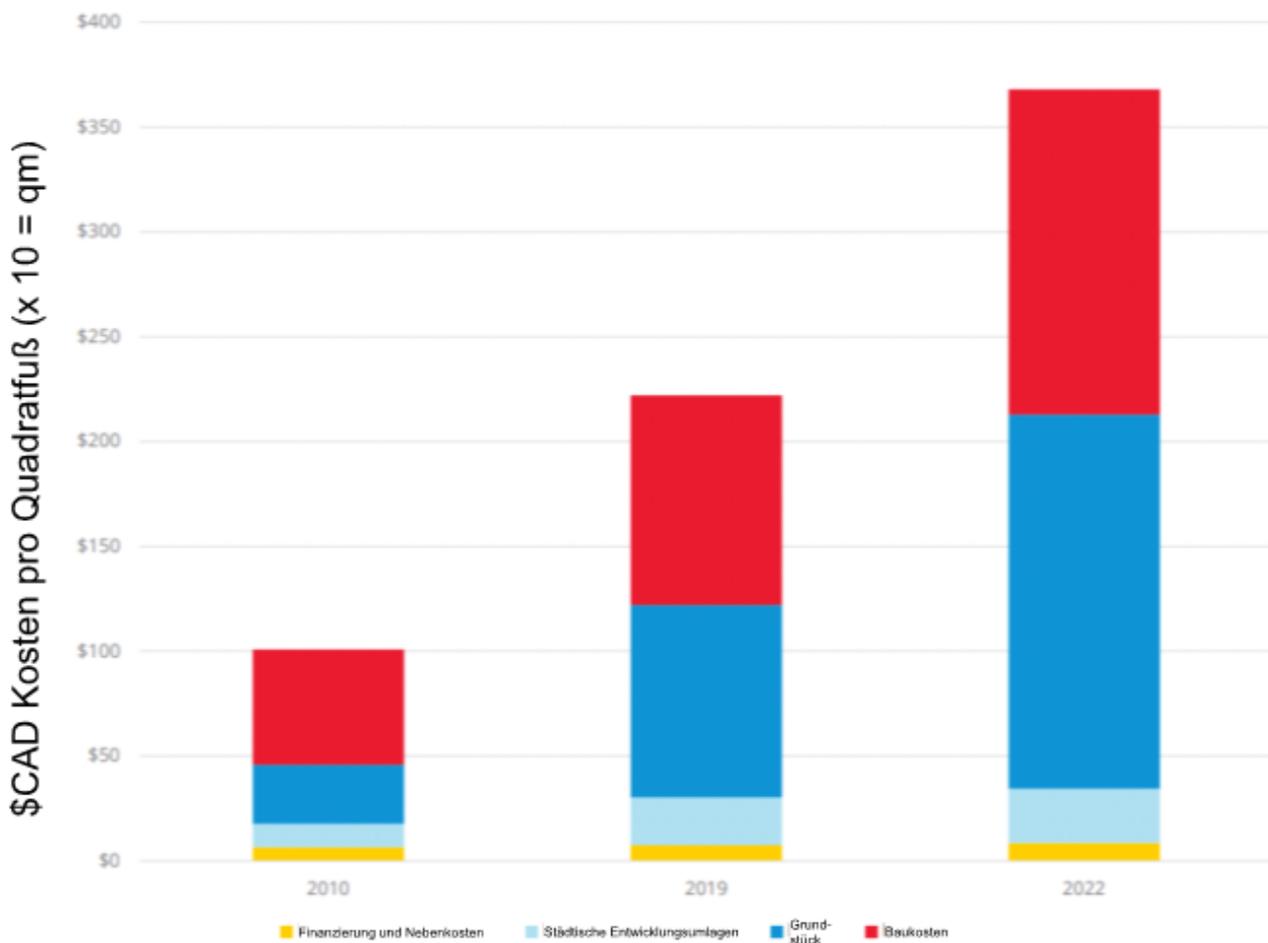


Seit dem 1. Quartal 2021 verzeichneten die Nettomieten ein Wachstum von 42% von \$10.38 auf \$14.73 pro Quadratfuß. Die Leerstandsrate wird voraussichtlich

unter 1% bleiben, was einen anhaltenden Aufwärtsdruck auf die Nettomieten und Verkaufspreise ausüben sollte. Miet- und Wertsteigerungen wurden durch historische Tiefststände bei der Flächenverfügbarkeit angeheizt. Erschließungsbeschränkungen begrenzen das neue Angebot und üben weiteren Druck auf die Verfügbarkeit bestehender Industrieflächen aus.

Die jüngste Zins- und Inflationssteigerungen werden sich auf die Kaufpreisentwicklung auswirken und auch die Mietentwicklung beeinflussen. Die Neubaukosten sind während der vergangenen Jahre ebenfalls drastisch angestiegen:

Neubaukosten für Logistik- und Industriegebäude im Großraum Toronto



Die Grundstückspreissteigerung wird angetrieben durch:

1. den Anstieg der Nettomieten,
2. einen Mangel an geeigneten Neubaugrundstücken, und
3. die Präferenz institutioneller Anleger für zentral gelegene Neubaugrundstücke.

Die „Baukosten sind in den letzten drei Jahren um etwa 40 % gestiegen.

Quelle: Colliers International, Greater Toronto Area Industrial Market Update, May 2022

Auswirkungen des Krieges in der Ukraine auf gewerbliche Immobilien in Kanada



Der weltweite Anstieg der Rohstoffpreise, der auf Russlands Invasion in der Ukraine folgte, wirkt sich auf den gewerblichen Immobilienmarkt Kanadas aus – sowohl auf negative als auch auf positive Weise, sagen Branchenexperten. Kanadas Inflation ist laut Statistics Canada auf 6,7 Prozent gestiegen, ein 31-Jahres-Hoch. Um das außer Kontrolle geratene Preiswachstum einzudämmen,

erhöhte die Bank of Canada den Zinssatz im April um einen halben Prozentpunkt auf 1 Prozent – die größte Einzelerhöhung seit 2000 – und kündigte an, daß weitere Erhöhungen bevorstehen. Sowohl Bauen als auch Kredite kosten mehr. Laut CBRE sind kanadische Gewerbeimmobilien daher teurer als je zuvor.

„Der vorherrschende Faktor für gewerbliche Immobilien ist derzeit, dass wir ein extrem starkes Beschäftigungswachstum erwarten – eine sehr große Zunahme der Zahl der eingestellten Arbeitnehmer“, sagte Jean-François Perrault, Senior Vize-President und Chefökonom der Bank of Nova Scotia. „Und natürlich müssen Sie diese Arbeiter irgendwo unterbringen.“

„Wir dachten, der gewerbliche Sektor würde nach der Pandemie einigermaßen gut abschneiden, und das ist größtenteils immer noch unsere Ansicht. Daran ändert sich für uns auch nichts, auch wenn zum Beispiel die Finanzierungskosten gestiegen sind.“

Investoren zahlten höhere Zinsen, erklärte Herr Perrault, „aber dies geschieht in einem Wachstumsumfeld, das die stärkste Expansion seit etwa 20 Jahren darstellt.“

„Was bei Expansionen passiert, ist, daß es vor allem Immobilien wirklich gut abschneiden. Der Makrokontext, in dem Menschen Investitionsentscheidungen treffen, ist durchaus sehr günstig.“

Als Zeichen des starken Vertrauens in Vancouvers Büromarkt wurde im März mit dem Bau des ersten neuen Büroturms in der Innenstadt seit Beginn der Pandemie begonnen. Der von Reliance Properties Ltd. und Hines entwickelte 32-stöckige Büroigant mit AAA-Kaliber mit der Adresse 1166 West Pender St. soll dem für 2026 prognostizierten Mangel an hochwertigem Büroraum entgegenwirken, sagt Jon Stovell, President und Chief Executive Officer von Reliance. „Die Wirtschaft läuft gut,“ sagt Mr. Stovell, „die Mieter kommen zurück.“

Mieter von großen US-amerikanischen Technologieunternehmen und anderen Unternehmen kehren mit Nachdruck auf den Büromarkt zurück und mieten viel Raum an. Viele dieser Unternehmen wuchsen während COVID enorm.“

Wir haben mehr als eine Million Quadratfuß Bürofläche in der Entwicklungspipeline, die alle wie geplant voranschreiten. Ich denke also, daß der Markt stark sein wird.“

Dennoch ist Herr Stovell besorgt über die „radikal außer Kontrolle geratenen“ Kosten für Baumaterialien, „die sich durch die Situation in der Ukraine nur verschlechtert haben“.

Zum Beispiel sei der Stahlpreis, welcher bereits seit zwei Jahren anstieg nun noch höher gestiegen, sagt er. Obwohl sowohl Kanada als auch Russland Eisen und Stahl produzieren, exportierte Russland laut der Comtrade-Datenbank der Vereinten Nationen zum internationalen Handel im Jahr 2021 Eisen und Stahl im Wert von fast 210 Millionen US-Dollar nach Kanada.



„Wir haben mehr als eine Million Quadratfuß Bürofläche in der Entwicklungspipeline, die alle wie geplant voranschreiten. Ich denke also, daß der Markt stark sein wird.“ Dennoch ist Herr Stovell besorgt über die „radikal außer Kontrolle geratenen“ Kosten für Baumaterialien, „die sich durch die Situation in der Ukraine nur verschlechtert haben“.

Zum Beispiel sei der Stahlpreis, welcher bereits seit zwei Jahren anstieg nun noch höher gestiegen, sagt er. Obwohl sowohl Kanada als auch Russland Eisen und Stahl produzieren, exportierte Russland laut der Comtrade-Datenbank der Vereinten Nationen zum internationalen Handel im Jahr 2021 Eisen und Stahl im Wert von fast 210 Millionen US-Dollar nach Kanada.

Nachdem diese Lieferungen verboten wurden, vermutet Mr. Stovell, daß der Preis in die Höhe gegangen seien. „Es ist schwer zu sagen“, ob der Krieg die direkte Ursache für höhere Stahlpreise ist“, räumt Mr. Stovell ein, „da Lieferketten multinational und sehr kompliziert sind. Aber es ist definitiv alles Teil der allgemeinen Unsicherheit.“

Fertigparkett aus weißer Eiche sowie auch die Glaspreise seien „dramatisch gestiegen“, sagt er. Der in China hergestellte Bodenbelag wird aus von Russland gelieferter Eiche hergestellt, und während der Handel zwischen diesen Ländern zwar weitergeht, wurde die Lieferkette unterbrochen, erklärt er. Allein seit Kriegsbeginn habe sich der Preis des beliebten hellen Bodenbelags vervierfacht.

„Unsere Gebäude verwenden viel Glas“, fügt Mr. Stovell hinzu. Laut Statista ist Russland nach China der zweitgrößte Siliziumproduzent. Sanktionen haben eine weltweite, jahrelange Versorgungsknappheit verstärkt, sagt Herr Stovell. Darüber hinaus brauche es „eine riesige Menge an Brennstoff, um Silizium zu einer Flüssigkeit zu schmelzen, um Glas herzustellen – ein weiterer Faktor, der zu den heutigen exorbitanten Preisen beiträgt“, sagte er.

Ein Großteil der überhöhten Baukosten sowie der gestiegenen Kosten für den Betrieb von Gebäuden, insbesondere solchen, die Erdgas nutzen, werde an die Mieter weitergegeben, sagte er.

Bei den meisten Gewerbeimmobilienmieten sind solche Erhöhungen in die Mietverträge integriert. Eigentümer von Mehrfamilienhäusern können nur Mieten entsprechend der Inflationsrate erhöhen. „Wohnungsmieter rechnen mit einer Mieterhöhung von 5 Prozent oder höher“, sagt Mr. Stovell.

Einige Ökonomen haben jedoch relativ gute Nachrichten für Mieter. Benjamin Tal, stellvertretender Chefökonom bei CIBC World Markets, sagt, Inflation könnte ein kurzfristiges Problem sein. „60 bis 65 Prozent der Inflation, die wir jetzt sehen, sind COVID-bedingt“, sagte Herr Tal auf dem jüngsten Vancouver Real Estate Forum. „Wenn man der Annahme zustimmt, daß dies ein Übergangsjahr ist, sollte diese Inflation im Laufe des nächsten Jahres verschwinden.“

Dennoch warnt Kevan Gorrie, CEO des in Toronto ansässigen Granite REIT der 119 hauptsächlich Industrie-, Lager- und Logistikimmobilien in Nordamerika und Europa besitzt, daß russische Sanktionen voraussichtlich auch nach dem Krieg andauern werden, sofern der russische Präsident Wladimir Putin nicht gestürzt wird. Daher könnten die überhöhten Rohstoffpreise anhalten. In Bezug auf die Inflation sagte Herr Gorrie: „Mehr Verlagerung der Produktion nach Europa, weg von Russland und eventuell auch weg von China. Von kostengünstigeren Produktionsgebieten nach teureren Produktionsgebieten – dies wird sicherlich Öl ins Feuer gießen“.



Aber, so führte er weiter aus, das Wirtschaftswachstum werde es ermöglichen, „daß die Mieten in vielen Jahren schneller als die Inflation steigen werden.“. Dies mache Gewerbeimmobilien „zu einer attraktiven Anlageklasse für Investoren.“

Quelle: The Globe and Mail, Toronto, Kanada, 3. Mai 2022

Navona's Leasingerfolge

130 Bell Farm Road Barrie, Ontario

Einheit 13B mit einer Gesamtfläche von 3,598 Square Feet (ca.334 m²) wurde erfolgreich an das Fitnessstudio **The Movement Headquarters Inc.** langfristig vermietet.

1550 Appleby Line, Burlington, Ontario

Die Bürofläche mit 3.293 Sq. Ft. (ca. 306 m²) im Erdgeschoß wurde an **Dentalook Inc.** langfristig vermietet. Als eines der führenden Unternehmen Zahnärztlichen Branche, bietet Dentalook Inc. praktische, zentralisierte Verwaltungsdienste und Mentoring für Zahnarztpraxen in ganz Kanada an.

199 Wilkinson Road Brampton, Ontario

Die Der Mietvertrag mit **Koss Aerospace** für eine Fläche von 10,030 Square Feet (ca.932 m²) wurde erfolgreich langfristig verlängert.