

Gewerbeimmobilien von schwacher Nachfrage betroffen

TIM KILADZE
The Globe and Mail (Ontario Edition)
27. Mai 2024

Zwei Jahre nach der intensivsten Kampagne von Zinserhöhungen seit Jahrzehnten geraten die letzten Stützungsstationen der Gewerbeimmobilien ins Wanken, und zwar bei Industrie- und Lagerimmobilien, welche unter Überangebot und nachlassender Nachfrage leiden.

Bis vor Kurzem galten diese beiden Sektoren als immun gegen den durch höhere Zinssätze ausgelösten Abschwung, da deren Nachfrage weiterhin hoch war. In der zweiten Hälfte des Jahres 2022, als die Zinsen bereits stiegen, sank Kanadas landesweite Leerstandsquote für Industrieimmobilien auf 1,5 Prozent, und Distributionslager in und um Städte wie Toronto und Montreal verzeichneten einige der am schnellsten steigenden Mieten weltweit.

Aber genau wie die Eigentümer von Bürotürmen und Wohnhäusern vor ihnen kämpfen nun auch Industrie- und Lagerimmobilien mit schwächeren Bewertungen, was die Wolke, welche über der Branche hängt, noch weiter verdunkelt. Bei Gewerbeimmobilien werden die Immobilienwerte anhand einer Kennzahl gemessen, die als Kapitalisierungsrate bekannt ist. Dabei handelt es sich um den Prozentsatz der Jahresmieten im Verhältnis zum Wert eines Gebäudes. Je niedriger der Zinssatz, desto besser, da dies einen hohen Gebäudewert darstellt. Auf dem Höhepunkt des E-Commerce-Booms während der COVID-19-Pandemie konnten Industrie- und Lagerimmobilien im Großraum Toronto zu Höchstpreisen von 3 Prozent verkauft werden.

Laut dem Immobilienmakler CBRE liegen sie heute durchschnittlich bei rund 5,5 Prozent. Industrie- und Lagerimmobilien blühten während der Pandemie auf, da der Verkauf von Wohnhäusern ein großer Treiber ihrer Nachfrage ist und Kanadas Immobilienmarkt in Aufruhr war. Aber auch diese Werte kommen wieder auf den Boden der Tatsachen zurück. StorageVault Canada Inc., ein börsennotiertes Public Storage-Unternehmen, hat seine Premiumbewertung verloren und wird nun wie der Rest der Branche mit einem Abschlag auf seinen Nettoinventarwert gehandelt.

Die Korrektur ist erschütternd, da einige der erfahrensten Immobilieninvestoren der Welt felsenfest meinten, daß kanadische Immobilien, insbesondere Lagergebäude, dem Tarifschock standhalten würden.

Vor zwei Jahren war das Angebot an Lagerflächen in Kanada so knapp, dass einige Vermieter bei Mieterwechseln und Mietvertragsverlängerungen die Mieten um mehr als 100 Prozent erhöhen konnten. Und im Juni 2022 kaufte Prologis Inc., ein großer Eigentümer von Industrieimmobilien mit Sitz in San Francisco, Land im Großraum Toronto für 2,5 Millionen US-Dollar pro Acre - mehr als das Doppelte des Preises vor fünf Jahren.

Höhere Zinssätze haben diesem Markt zwar etwas Luft genommen, da sie die Hypothekenkosten erhöhen, jedoch konnten Industrie- und Lagerimmobilien die anfänglichen Probleme ertragen. Was jetzt wirklich Schaden anrichtet, ist zu viel Entwicklung gepaart mit einer schwächeren Nachfrage.

„Wir sehen, dass dieser Sektor nicht immun gegen ein Überangebot ist“, sagte Fraser McKenna, Industrieimmobilienmakler bei CBRE.

Auch die kanadische Wirtschaft hat sich abgekühlt, außerdem wächst E-Commerce in Nordamerika nicht mehr annähernd so schnell wie früher. Laut Juozas Kaziukenas, einem Branchenberater, stiegen die E-Commerce-Umsätze

in den USA im Jahrzehnt ab 2010 jährlich um durchschnittlich 14,6 Prozent. Seit 2022 hat sich diese Quote auf 7,8 Prozent fast halbiert.

Aufgrund dieser doppelten Kräfte erreichte die landesweite Verfügbarkeitsrate für Industrieimmobilien im ersten Quartal 3,7 Prozent, den höchsten Stand seit sechs Jahren. Auch in Kanada sind die Durchschnittsmieten im zweiten Quartal in Folge gesunken, liegen aber immer noch leicht über dem Vorjahresniveau. In der gesamten Branche sind „Large Bay“-Immobilien oder riesige Lagerhäuser am stärksten betroffen, auch weil große Unternehmen, die normalerweise größere Flächen beanspruchen, angesichts der wirtschaftlichen Unsicherheit länger benötigen, um Entscheidungen zu treffen.

Im Public Storage-Sektor beschrieb Steven Scott, CEO von StorageVault, in einem Interview die jüngsten Probleme als eine Normalisierung und nicht als ein Blutbad. Während der Pandemie, sagte er, sei die Nachfrage aufgrund ungewöhnlicher Trends wie der Tatsache, dass Universitäts- und College-Studenten ihre Sachen im Lager behielten, während der Campus gesperrt war. Auch Restaurants benötigten Platz für die Lagerung von Gartenmöbeln, da sie nur zeitweise öffnen konnten.

„Aus einem Viermonatsmieter wurde ein Zweijahresmieter“, sagte Herr Scott. Außerdem boomte der Häusermarkt. Dennoch ist die jüngste Abkühlung des Sektors erheblich. Laut Analysten von RBC Dominion Securities verzeichneten Eigentümer von Lagerimmobilien in Kanada seit 2017 ein vierteljährliches Wachstum des Nettobetriebsinkommens von durchschnittlich 13 Prozent. Im letzten Quartal waren es 5,2 Prozent. Die Rettung besteht darin, dass der Neustart in Kanada viel weniger schwerwiegend ist, als das, was sich in den Vereinigten Staaten abspielt. In Metropolen wie Los Angeles, Phoenix und Atlanta gibt es ein massives Überangebot an diesen Immobilien. Laut CBRE baut Kanada beispielsweise jedes Jahr Industrieflächen zwischen 1 und 2 Prozent des Gesamtangebots. In Ballungsräumen wie Los Angeles und Dallas-Fort Worth werden jährlich zwischen 5 und 9 Prozent des Gesamtangebots fertiggestellt.

Der Versicherer Sun Life Financial Inc., welcher ein großes Immobilienportfolio besitzt, nahm diesen Monat eine Abschreibung auf Industrieimmobilien außerhalb von Los Angeles vor und führte dies auf eine „Überangebotsblase“ zurück, die einen Abwärtsdruck auf die Mieten ausübt.

Kanada dürfte auch langfristig von einer starken Einwanderung profitieren. Der Industrieriese Prologis hat geschätzt, dass für jede neu hinzukommende Person 30 Quadratfuß mehr Industriefläche benötigt würde. Im vergangenen Jahr kamen 1,3 Millionen Menschen nach Kanada, und in den ersten vier Monaten des Jahres 2024 stieg die Bevölkerung im Alter von 15 Jahren und älter um etwa 411.000 Menschen.

Vermieter erhoffen sich von diesem Wachstum einen Beitrag zur Schließung bestehender Immobilienleerstände und gehen davon aus, dass es in Kanada in ein paar Jahren sogar zu einem Flächenmangel kommen könnte, da derzeit kaum noch gebaut wird. Die Baufinanzierung ist an den sprunghaft gestiegenen Leitzins gebunden und Kreditkosten für den Bau betragen mittlerweile rund 9 Prozent pro Jahr.

Was Public Storage angeht sagte Herr Scott, dass sein Sektor immer noch von Tod, Scheidung, Verkleinerung, Verdichtung, Verlagerung (z. B. Umzug von Städten wegen eines Arbeitsplatzes) und Katastrophe (z. B. Überschwemmung) bestimmt wird. All dies ist immer noch relevant, im Moment nur weniger. Auch wenn die jüngsten Korrekturen wehgetan haben, geraten Eigentümer von Industrie- und Lagerimmobilien nicht ins Wanken wie Büovermieter.

In Kanada beträgt der durchschnittliche landesweite Leerstand für Bürogebäude derzeit 18,4 Prozent.

„Das Vertrauen auf dem Industriemarkt ist immer noch vorhanden“, sagte Brad Dykeman, Geschäftsführer des Maklerunternehmens Cushman & Wakefield. Obwohl es zu einer Verlangsamung gekommen ist, sind die Mieten in Toronto und Montreal seit Mitte 2020 immer noch um 86 Prozent bzw. 125 Prozent gestiegen.

Jedoch müssen Vermieter eine andere Denkweise akzeptieren, da potenzielle Mieter nicht mehr verzweifelt nach Flächen suchen. Und wenn sie mieten möchten, gibt es eine große Auswahl an Immobilien. „Der Unterschied besteht darin, dass die Mieter jetzt die Wahl haben“, sagte Herr Dykeman.

Immobilienkrise, Bevölkerungswachstum und Verdichtungsbedarf verändern die Nachfrage am Kanadischen Gewerbeimmobilienmarkt

RE/MAX Kanada, 6. Juni 2024

Bauherren und Entwickler werden mit Anreizen zum Bau von zweckgebundenen Mehrfamilienhäusern motiviert.

Starkes Bevölkerungswachstum und Probleme bei der Wohnungsversorgung haben zu erheblichen Veränderungen auf dem kanadischen Gewerbeimmobilienmarkt geführt, da Bauherren und Entwickler einem „All-Hands-on-Deck“-Ansatz zur Lösung des Wohnungsmangels in Kanada folgen, berichtet RE/MAX Kanada.

Der Commercial Real Estate Report 2024 von RE/MAX Kanada untersuchte 12 Märkte im ganzen Land und stellte fest, dass der Vorstoß zur Intensivierung im ersten Quartal 2024 stärker an Dynamik gewonnen hat, da Bauherren und Entwickler von Küste zu Küste ihre Aufmerksamkeit auf zweckgebundene Mietbauten richten – einige davon auf Kosten neuer Eigentumswohnungen und in geringerem Maße auch Gewerbebauten. Alle 12 untersuchten Märkte identifizierten Mehrfamilien- und Industrieimmobilien als die leistungsstärksten Anlageklassen in deren Sektor, gefolgt vom Einzelhandel, wobei acht von 12 Märkte Stärke verzeichneten. Auch landwirtschaftlich genutzte Flächen in Saskatchewan standen mit einem der stärksten Jahre seit Beginn der Geschichte ganz oben auf der Liste der Anlageklassen mit der besten Wertentwicklung, während sich auch die Nachfrage nach Hotels und Einkaufszentren als positiv erwies.

„Der überwältigende Bedarf an Unterkünften, in Kombination mit dem Apartment-Kreditprogrammen der Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), das Bauherren und Entwicklern Anreize mit niedrigen Zinssätzen, günstigen Konditionen und 50-jährigen Tilgungsfristen bietet, schaffte den perfekten Sturm in der heutigen Zinshochphase.“, sagte Christopher Alexander, Präsident von RE/MAX Kanada. „Angesichts der Tatsache, dass die Bevölkerung Kanadas in diesem Jahr die 40-Millionen-Grenze überschreitet, bleibt selbst der aktuelle Aufschwung im Wohnungsbau leider weiterhin hinter den Tausenden von Einheiten zurück, welche in den meisten großen Märkten benötigt werden.“ Laut den vierteljährlichen demografischen Schätzungen von Statistics Canada erreichte Kanadas Bevölkerung am 1. Januar 2024 40.769.890 Einwohner, wobei die Netto-Auslandsmigration im Jahr 2023 1,2 Millionen überstieg.

Mehrfamilienhausbau geht in ganz Kanada unvermindert weiter. Zweckgebundene Mietobjekte stehen in allen analysierten Großstädten im Mittelpunkt, wobei Studentenwohnheime und Seniorenresidenzen im Gleichschritt folgen - dank der Entscheidung des CMHC und der Bundesregierung, die Mehrwertsteuer für neue Wohngebäude abzuschaffen. Sieben Märkte, darunter Vancouver, Calgary, Regina, Winnipeg, London, Ottawa und Halifax, hatten im Jahr 2023 Leerstandsquoten von oder unter 1,8 Prozent, laut des im Januar 2024 veröffentlichten Mietmarktberichts von CMHC.

Bebauung mit hoher Dichte und gemischter Nutzung. Da Land ein begrenztes Produkt ist und das Bevölkerungswachstum in großen städtischen Zentren anhält, ist vielen Vermietern von Einkaufszentren klar geworden, dass die optimale Nutzung ihrer Immobilien eine dichtere Bebauung bedeutet. Folglich erwägen immer mehr Einkaufszentren eine Wohnkomponente, mit einem klaren Trend hin zu künftigen gemischt genutzten Entwicklungen.

Kapitalgewinnsteuer – der Staat gibt und nimmt. Kleinanleger sind besonders stark von der Erhöhung des Kapitalgewinnsteuersatzes von 50 Prozent auf knapp über 66 Prozent betroffen, wie in der Bundesbudgetankündigung 2024 dargelegt. Während eine Handvoll von Investoren darum kämpften, ihre Immobilien vor Ablauf der Frist am 25. Juni zu verkaufen, zogen sich die meisten davon zurück, ihre Immobilien zum Verkauf anzubieten.

Industrieimmobilien verzeichnen weiterhin eine starke Nachfrage in ganz Kanada, wobei sich die knappen Lagerbestände auf mehrere Gebiete im ganzen Land auswirken (darunter Hamilton und die Region von Halton bis Niagara, Neufundland-Labrador, und die Region Halifax). Trotz eines Anstiegs der Verfügbarkeit in vielen Regionen des Landes aufgrund des Zustroms neuer Flächen bleibt die Nachfrage im Land stabil. Endnutzer sind am aktivsten, wobei Lagerhaltung, Fertigung und flexible Flächen am gefragtesten sind. Die Finanzierbarkeit ist ein wachsender Faktor, insbesondere in größeren städtischen Zentren, was einige Unternehmen dazu veranlasst, Gewerbeimmobilien am Stadtrand in Betracht zu ziehen. In Vancouver, wo es kaum noch große Industrieflächen gibt, blicken einige Nutzer östlich Richtung Alberta (Zugang zur Bahn) und südlich Richtung US-Küste (Zugang zu Häfen).

Trotz der großen E-Commerce-Präsenz landesweit sind stationäre **Einzelhandelsgeschäfte** nach wie vor attraktiv. Der Einzelhandel in der Nachbarschaft entwickelt sich gut, wobei in den belebten Einzelhandelsstraßen eine Verlagerung von eher traditionellen Einzelhändlern, welche Waren wie Kleidung oder Schmuck verkaufen, hin zu mehr dienstleistungsbezogenen Einzelhandelsgeschäften erfolgt, insbesondere in die Gesundheits- und Wellnessbranchen und in Arztpraxen mit Ladengeschäften. Viele Einkaufszentren werden weiterhin erweitert und umgestaltet, um den Mietermix zu perfektionieren. In mehreren Regionen ist aufgrund des erheblichen Bevölkerungswachstums auch eine erhöhte Nachfrage nach Kindertagesstätten zu verzeichnen.

Luxus-Einzelhandelsmarken bauen ihre Präsenz in wichtigen kanadischen Märkten weiter aus: Yorkville, die Bloor Street „Mink Mile“ und das Yorkdale Shopping Centre in Toronto sowie Vancouvers Albernia Corridor und Oak Ridges Mall ziehen weiterhin globale Luxus-Einzelhändler an.

Rekordpreise für Rohstoffe haben zu einer Expansion in Saskatchewan beigetragen, da viele Landwirte auf aufgestauten Bargeldreserven sitzen. Große Agrarkonzerne stürzen sich auf **Ackerland** in ganz Saskatchewan, was die Werte in die Höhe schnellen lässt. Laut dem im März 2024 veröffentlichten FCC Farmland Values Report war die Provinz Saskatchewan beim prozentualen Anstieg der pro Hektar-Ackerland-Preise im Jahr 2023 mit 15,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr landesweit führend. Noch höher waren die prozentualen Zuwächse im zentralen Osten von Saskatchewan, wo die Werte um 20,8 Prozent stiegen. In Gebieten außerhalb von Regina und Saskatoon ist das Angebot an Ackerland nach wie vor außergewöhnlich knapp, und die Anzahl der zum Verkauf stehenden Flächen ist seit Jahren sehr gering. Tatsächlich schaffen es nur wenige Farmen zum Multiple Listing Service (MLS), da die meisten privat über Mundpropaganda verkauft werden. Bei der überwiegenden Mehrheit der Transaktionen handelt es sich um Barkäufe, die nicht auf eine Finanzierung angewiesen sind.

Das **Gastgewerbe** ist in vielen Teilen des Landes wieder zum Leben erwacht. In Halifax haben sich die Zimmerpreise verdreifacht, bestehende Hotels werden erweitert und eine wachsende Zahl bekannter Hotelketten tritt in den Markt ein,

so z.B. das Moxy Halifax Downtown, welches zum Portfolio von Marriot Bonvoy gehört. Interprovinzielle Investoren wetteifern nun um Hotelimmobilien in Märkten wie Saskatoon.

Real Estate Investment Trusts prüfen bestehende Portfolios erneut, um den Mix zu ändern. Infolgedessen kam es zu einem Anstieg der Veräußerungen bestimmter Vermögenswerte – in der Regel älterer Büro- oder Wohngebäude –, während es zu Käufen anderer Vermögenswerte kam, in der Regel neuer Bauten im Büro- und Einzelhandelsbereich.

Der **Bürosektor** im Stadtzentrum hat weiterhin Probleme, da die Verfügbarkeitsraten landesweit steigen, wobei Gebäude der Güteklassen B und C am stärksten betroffen sind. Umbauten tragen zwar dazu bei, überschüssige Flächen vom Markt zu nehmen, sind aber keine Allheillösung: Umbauten sind komplex und die meisten Gebäude sind dafür nicht geeignet. Business Improvement Areas (BIA) und kommunale Pläne zur Wiederbelebung von Innenstädten und zur Ankurbelung des Fußgängerverkehrs werden bei der Wiederbelebung von Kerngebieten eine Rolle spielen. Die Entwicklung von Wohnimmobilien wird auch dazu beitragen, die Nachfrage nach Einzelhandel und Dienstleistungen zu verbessern. Die adaptive Wiederverwendung gewinnt landesweit an Bedeutung. Calgary – mit der höchsten Leerstandsrate im ganzen Land – senkt seine Verfügbarkeitsrate durch die adaptive Wiederverwendung gewerblicher Bürogebäude. Bisher sind dort 17 Wohnumbauten entweder abgeschlossen, im Gange oder geplant. In Winnipeg sind mehrere Umbauten abgeschlossen und weitere vier geplant. Halifax und die Ottawa kommen mit fünf bzw. sieben Konvertierungen voran. Während sich Edmonton, Toronto und Vancouver nur langsam durchsetzen, sind nun die ersten Umbauten in der Innenstadt geplant. Niedrigere Büroleerstandsrate in der Innenstadt im Großraum Vancouver dürften der Grund dafür sein, dass bislang keine Konvertierungsprojekte durchgeführt wurden. Der Bedarf an Verdichtung hat nicht nur die Umnutzung von Büros vorangetrieben, sondern auch die adaptive Wiederverwendung anderer Gebäudetypen, darunter Hotels und nicht ausgelastete Schulen. Die Kommunen werden bei der Suche nach Lösungen für die Wohnungskrise immer kreativer, und daher kommt es zu einer Umwidmung, die sich wahrscheinlich intensivieren wird.

„Dichte, Bevölkerungswachstum und die Immobilienkrise bleiben wichtige Faktoren, welche die Marktaktivität beeinflussen, aber eine Vielzahl von treibenden Kräften wird sich auch in Zukunft auf den kanadischen Gewerbeimmobilienmarkt auswirken“, sagte Alexander. „Dazu gehören Wirtschaftsleistung, Zinssätze, Anreize und Entwicklungspolitik, Prozesse und Gebühren, Steuerpolitik, Baukosten, Grundstücks- und Infrastrukturkosten, Arbeitskräftemangel, Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum, Revitalisierungsbemühungen und Richtlinien für Hybrid-/Fernarbeit, soziale Fragen und mehr. Es gibt unterschiedliche Marktdynamiken, mit einer Verbesserung der Bedingungen und Nachfrage kann im Laufe des Jahres 2024 gerechnet werden.“

So wird erwartet, dass die Gewerbeimmobilienmärkte in Westkanada weiterhin stark bleiben, wobei Alberta, Saskatchewan und Manitoba durch einen positiven Wirtschaftsausblick im Jahr 2024 gestützt werden. Der Energie- und Bergbausektor hat ebenfalls zu einer starken Aktivität in Neufundland und Labrador beigetragen, während interprovinzielle Migration, Einwanderung, und Reisen und Tourismus die wirtschaftlichen Aussichten in Halifax unterstützt haben. Während kostenintensive Großstädte wie Toronto und Vancouver eine gewisse Abschwächung der Nachfrage verzeichneten, haben erschwinglichere Städte in den umliegenden Gebieten die Flaute aufgeholt, insbesondere im Industrie-segment. Ein typisches Beispiel wäre die starke industrielle Aktivität außerhalb des Großraums von Toronto, einschließlich der Regionen Halton bis Niagara und London, während Calgary und Edmonton weiterhin Aktivitäten aus dem Großraum Vancouver anziehen.

„Der vorsichtige Optimismus wächst angesichts des voraussichtlichen Endes der quantitativen Straffung in der zweiten Jahreshälfte“, sagte Alexander. „Es wird erwartet, dass das Vertrauen steigt, was zu erneuter Aktivität auf dem

Markt führen wird. Nach Einschätzung der Käufer wird erwartet, dass die Versorgungsprobleme in den gefragtesten Segmenten anhalten. Längerfristig scheinen die Fundamente des kanadischen Gewerbeimmobilienmarktes solide zu sein. Es wird erwartet, dass der Bedarf an Wohnraum und eine wachsende Bevölkerung Ursache und Katalysatoren für das Wachstum in den meisten Gewerbesegmenten sein werden. Mit dem Städtewachstum steigt unweigerlich auch der Bedarf an allen Arten von Dienstleistungen, was zu einer stärkeren Geschäftsentwicklung und steigenden Anforderungen an Betrieb und Infrastruktur führt. Einfach ausgedrückt: Wachstum erzeugt Wachstum, und der Welleneffekt ist bereits offensichtlich.“

Navona's Leasingerfolge Q1 und Q2 2024

216 Wilkinson Road Brampton, Ontario

Der derzeit im September 2024 auslaufende Mietvertrag mit KMJ Industrial Contractors mit einer Gesamtfläche von 30.000 Sq. Ft. (2.787 m²) wurde erfolgreich langfristig verlängert.



130 Bell Farm Road, Barrie, Ontario

Einheit Nr. 5 mit einer Fläche von 1.015 Sq. Ft. (ca.95 m²) wurde langfristig an die Steuerkanzlei Liberty Tax vermietet.

Einheit Nr. 6 mit einer Fläche von 1.495 Sq. Ft.(ca.140 m²) wurde langfristig an den Spa- und Nagelsalon LUX NAILS N SPA vermietet.

