

NAVONA NEWSLETTER 3/2013

Nachbarschaftsportrait: Queen West

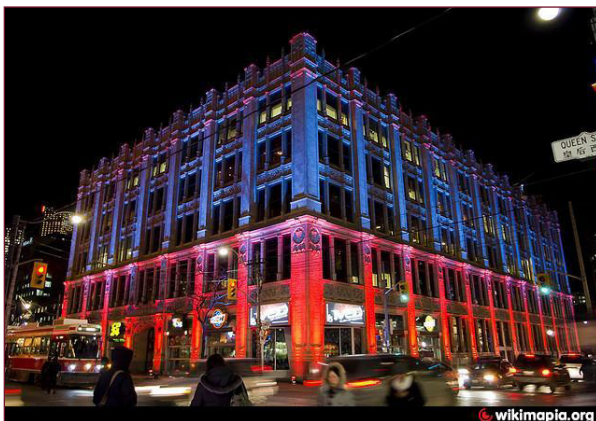
Im November 2012 erwarb Navona 342 Queen Street West, ein Objekt der Anlagestrategie von zentral gelegenen Einzelhandelsimmobilien in revitalisierten Stadtvierteln Torontos. Das für Kanada architektonisch historische, 1888 erbaute Gebäude ist derzeit zum Großteil an Lululemon vermietet. Lululemon ist eine der bekanntesten, mittlerweile auch international erfolgreichsten kanadischen Bekleidungseinzelhandelsketten, welche sich auf hochwertige Sportbekleidung -vornehmlich im Segment Yoga - konzentriert.

Das Objekt befindet sich im Torontonier Stadtteil „Queen West“, welcher unweit des Bankenviertels und im Herzen der Stadt Toronto liegt. Queen West ist durch Yonge Street und den Einkaufstempel „Toronto Eaton Centre“ im Osten und Bathurst Street im Westen eingefaßt. Es ist verkehrsmäßig gut von der Osgoode Subway-Station aus zu erreichen und wird von der Queen Street-Straßenbahn in ost-westlicher Richtung versorgt, welche bis zu 40.000 Pendler pro Tag transportiert. Dieser Abschnitt des Queen West Korridors wird von mehreren institutionellen und kulturellen Gebäuden einschließlich der Old City Hall, Toronto City Hall, dem Four Seasons Centre for the Performing Arts (Oper) sowie einer Ansammlung von denkmalgeschützten Gebäuden geprägt. Auf Grund seiner trendigen Bars und Restaurants, Bekleidungsboutiquen sowie nationalen und internationalen Einzelhändler wie H & M, Zara, Joe Fresh and Roots hat sich Queen West als eines der beliebtesten fußgängerfreundlichen Einkaufs- und Entertainmentviertel bei Torontonern und Touristen etabliert.

Queen West wurde in den 80'er Jahren durch die Förderung von Kunst und Kultur beliebt. Das Viertel bot vielen jungen Künstlern aus dem nahegelegenen Ontario College of Art & Design günstige Ateliermieten. Zur gleichen Zeit begann der Sender CHUM-FM aus dem gotischen Gebäude 299 Queen West beliebte TV- und Musik-Programme zu übertragen und begründete somit einen weiteren kulturellen Anziehungspunkt im Viertel.

In den 90'er Jahren stiegen die Mieten drastisch an, so daß viele der bestehenden Galerien und Künstler sich weiter westlich ansiedelten. Trotz der darauffolgenden Umwandlung in ein eher Einzelhandels- und Entertainmentviertel bleibt Queen West weiterhin eine der kulturell vielfältigsten und bei der Jugend beliebtesten Gegenden Torontos. Über die Queen Street West Geschäftsaufwertungsvereinigung („ Business Improvement Association³ oder BIA) werden durch Unterstützung der Geschäfte Verschönerungsprojekte ermöglicht, um Queen West als Top-Besucherziel zu positionieren und den einzigartigen Charakter des Viertels zu erhalten.

Quellen:

Toronto Association of Business Improvement Areas <http://www.toronto-bia.com>City of Toronto - Heritage Preservation http://www.toronto.ca/heritage-preservation/hcd_queen_west.htm

299 Queen Street West, Bell Media (ehemalige) CHUM FM Gebäude



342 Queen Street West

NAVONA NEWSLETTER 3/2013

Steigende Zinsen – Wende für den Immobilienmarkt?

Renditen kanadischer Staatsanleihen sind seit Mai 2013 von 1,68% auf über 2,7% stark angestiegen. Als Auslöser galten die Äußerungen von U.S. Notenbank-Chef Ben Bernanke, welcher im Sommer ein Ende der Politik des billigen Geldes ankündigte.

Wie wirken sich steigende Anleiherenditen auf den Immobilienmarkt aus?

Direkt betroffen sind die Finanzierungskosten. Ein Großteil der Immobilienkäufe in Nordamerika werden mit Hypotheken finanziert. Hypothekengeber berechnen ihre Sollzinsen auf Basis eines Risikoaufschlags auf die Staatsanleiherenditen der jeweiligen Laufzeiten. Derzeitige Aufschläge betragen zwischen 1,8% und 2,5%, je nach Gebäude- und Gläubigerbonität, Sicherheiten, Beleihungsquote und Tilgungszeitraum. Zinserhöhungen im Staatsanleihesektor haben daher direkte Auswirkungen auf die Hypothekenkosten, und somit auf die Investitionsrechnungen von Investoren.

Indirekt betroffen sind Alternativ-Anlagen. Da Anlagen in Staatsanleihen bei steigenden Renditen im Vergleich zu anderen risikoreicheren Anlagen relativ attraktiver werden, schichten Investoren ihre Anlagen in diesen Bereich um. Dies hat jüngst auch zu starken Geldabflüssen aus BRIC-Ländern geführt. Beide Faktoren sind für die Wende bei kanadischen REIT-Aktienanlagen verantwortlich: Der S&P/TSX Capped REIT Index ging von Anfang Mai 2013 um 21% zurück.

Vorteilhaft ist indes eines: Die während der letzten Jahre als Käufer dominanten REITs können nun weniger neues Kapital aufnehmen und somit auch weniger Neukäufe tätigen: Ergo weniger Konkurrenz. Abzuwarten bleibt, welchen Einfluß diese und eventuell weitere Zinssteigerungen auf Einkaufsrenditen im kanadischen gewerblichen Immobilienmarkt haben werden.

Den Einfluß auf kanadische Wohnimmobilien und Eigentumswohnungen beleuchten wir in einer zukünftigen Ausgabe des Navona-Newsletters.

In Edmonton wächst Navona kräftig mit Servis Realty

Als Antwort auf ein wachsendes Immobilienportfolio im Westen Kanadas gründeten Navona und Working Solutions 1999 das Gemeinschaftsunternehmen Servis Realty. Mit Sitz in Edmonton, Alberta, und unter der Leitung von Herrn Robert Spero stieg die Anzahl der verwalteten Objekte von 2 im Jahre 1999 auf heute 32 Objekte mit einer vermietbaren Gesamtfläche von über 1,4 Millionen Quadratfuß (rd. 130.000 qm) an. 2014 wird Servis 5 weitere Objekte erwerben und 200.000 zusätzlichen Quadratfuß (rd. 18.580 qm) verwalten.

Servis ist heute einer der führenden Vermieter von Logistik- und Industrie-Immobilien in der Region und wurde auf mittlerweile sechs Mitarbeiter kontinuierlich ausgebaut, um die Wünsche von Eigentümern und Mietern bestmöglich zu erfüllen. Zusätzliche Unterstützung erhält Servis von Navona aus Mississauga, Ontario, wo auch alle Objektkonten geführt und Abrechnungen erstellt werden. Die dynamische Wirtschaftsentwicklung der Provinz Alberta wird für Servis und Navona in den kommenden Jahren ein wichtiger Wachstumsmotor bleiben.

ÜBER NAVONA
Ursprung
Management Team

PORTFOLIO
Regionen
Objekte

LEISTUNGEN
An- und Verkauf
Professionelle Immobilienverwaltung
Management Portfolio und
Asset Management
Immobilienberatung

AN- UND VERKAUF
Anlagephilosophie

KONTAKT
info@navona.ca