

Gewerbeimmobilien: Trends für das Jahr 2021



Skyline der Innenstadt von Calgary. Die Leerstandsquote in der Innenstadt von Calgary lag im dritten Quartal 2020 laut CBRE-Statistik bei 28,7 Prozent. Illustration/iStockPhoto / Getty Images

Die Geschichte der kanadischen Gewerbeimmobilien im Jahr 2021 wird davon abhängen, inwiefern COVID-19 zu dauerhaften Änderungen der Leasing- und Transaktionsmuster geführt hat.

Branchenfachleute sagen, daß die bereits 2019 eingetretenen Trends bei Industrie- und Einzelhandelsimmobilien durch die Pandemie erheblich beschleunigt wurden. Die sich bereits im Aufschwung befindlichen Bau- und Leasingraten für Lager- und Distributionszentren stiegen mit zunehmendem E-Commerce weiter an. Der stationäre Einzelhandel wurde jedoch stärker hiervon betroffen, da einige Einzelhandelsketten und Mieter von Einkaufszentren Schwierigkeiten haben, ihre Mieten während der Lock-downs zu zahlen.

Der Bürobereich ist im Umbruch, und Prognosen sind sich uneinig, in welche Richtung Leerstände und Trends hingehen werden: „Eine Denkrichtung sagt voraus, daß Work-from-Home zur neuen Norm werden könnte, und die andere prognostiziert, dass wir zu dem zurückkehren werden, was früher war“, sagt Matt Picken, Kapitalmarktleiter bei Jones Lang LaSalle Inc. (JLL): „Ich denke, es wird einen Kompromiß geben. Es ist klar, daß die Arbeit von zu Hause aus zwar Kosteneinsparungen bringt, diese sich jedoch nachteilig auf die Zusammenarbeit und die Bürokultur auswirkt.“

Der Bürobericht von JLL für das dritte Quartal 2020 zeigte eine Gesamtleerstandsquote in Kanada von 10,8 Prozent und die „größte negative vierteljährliche Nettoabsorption seit über einem Jahrzehnt mit einem Belegungsverlust von fast 2,7 Millionen Quadratfuß“. Jedoch bleibt Herr Picken zuversichtlich, daß sich der Bürosektor erholen wird, sobald ein Impfstoff vorhanden ist: „Es ist zu früh, den Büromarkt abzuschreiben. Die Leerstandsrate waren so lange so niedrig, daß dieser Trend nicht unbedingt so negativ ist wie er scheint.“

Scott Addison, President von Brokerage Services Canada bei Colliers International sagt, daß die Flächenleerstandsrate (Miet- und Untermietflächen) in den wichtigsten kanadischen Innenstadtmärkten in den nächsten 18 Monaten auf über 10 Prozent steigen könnte.

Laut Ray Wong, Vizepräsident für Datenbetrieb bei Data Solutions der Altus Group, gibt es laufende Gespräche zwischen Bürovermietern und deren Mietern über die Verkleinerung, Neuverhandlung von Mieten, aber auch die Erhöhung des Platzbedarfs um ausreichend Abstand zwischen Mitarbeitern zu gewährleisten: „Darüber hinaus sehen wir vermehrt Anfragen nach Vorstadtflächen, welche näher am Wohnort der Mitarbeiter gelegen sind.“

Herr Wong fügt hinzu, dass einige Unternehmen einen weiteren Umzug aus den Großstädten in kleinere Märkte wie Kelowna, British Columbia, Kitchener-Waterloo, Ontario und Halifax, Nova Scotia in Erwägung ziehen, um mehr für ihr

Geld zu bekommen. Der Trend zu Standorten mit geringerer Bebauungsdichte könnte Calgary helfen, sagte Greg Kwong, Geschäftsführer in Calgary bei CBRE. Die Leerstandsrate in Calgary's Innenstadt lag im dritten Quartal 2020 laut CBRE-Statistik bei 28,7 Prozent. Mr. Kwong fügte hinzu, dass hier die anhaltende Krise im Energiesektor in Alberta eine ebenso große Rolle spielt wie die COVID-19 Pandemie.

In Vancouver sind Probleme mit Büroflächenleerständen allerdings nicht in gleichem Maße zu spüren, sagte Jason Kiselbach, Geschäftsführer von CBRE Vancouver: „Wir haben das Jahr 2020 mit einer der niedrigsten Leerstandsraten gestartet und dies blieb auch so“, sagte er und fügte hinzu, daß die Nachfrage einer Vielfalt von Unternehmen, der Filmproduktion und der Gesundheitswissenschaften sowie ein eingeschränktes Büroflächenangebot zu einem günstigen Vermietungsklima beigetragen haben.

Industrieimmobilien - insbesondere Lager und Vertrieb - sind momentan die Lichtblicke in allen kanadischen Märkten. Der Trend zu niedrigen Leerständen und steigenden Mieten wurde im Jahr 2020 durch den Einfluß von COVID-19 auf steigende Online-Verkäufe deutlich verstärkt. Experten sagen voraus, daß sich dieser Trend bis Ende 2021 mit zunehmender Bautätigkeit und höheren Mieten fortsetzen wird.

Herr Wong rät Investoren daher, 2021 Industriebau land mit Erweiterungspotential an Hauptverkehrsadern zu erwerben. Derzeit seien nur wenige Gewerbeflächen verfügbar, sagte er: „Die Zahlen für das dritte Quartal 2020 zeigen eine bundesweite äußerst geringe Verfügbarkeit von 3,1 Prozent, für Toronto 1,9 Prozent und für Vancouver 2,3 Prozent.“

In Vancouver, wo verfügbares Bauland knapp ist, beginnen die Bauträger mehrstöckige Logistikgebäude zu erstellen. So ist z. B. der Riverbend Business Park der Oxford Properties Group die erste mehrstöckige Anlage dieser Art in der Region Vancouver.

Auch gebe es einen Trend zur Rückholung der Fertigung nach Nordamerika von Asien, sagte Frank Magliocco, Immobilienmanager bei PwC Canada. COVID-19 deckte Schwierigkeiten auf, welche in globalen Lieferketten auftreten könnten: „Dies beflügelt auch Verkaufspreise von Industrieobjekten.“

Einkaufszentren und Power Centers haben sich neben Büros zu einem weiteren unsicheren Immobiliensektor entwickelt. Einige Beobachter sehen, daß überschüssiges Einzelhandelsland in Wohn- und Industrienutzungen umgewandelt werden könnte: „Es besteht das Potenzial, einige schlecht laufende Einkaufszentren in Last-Mile-Fulfillment-Zentren umzuwandeln“, sagt Picken von JLL. „Die Zahlen werden sich allmählich zugunsten dieser Art von Immobilien entwickeln, da es in wichtigen städtischen Gebieten einen Mangel an solchen Logistikflächen gibt.“



Herr Addison prognostiziert zwar, daß große regionale Einkaufszentren und lokale Tante-Emma-Läden nach COVID-19 zurückkehren werden. Jedoch entscheiden sich die Verbraucher möglicherweise weiterhin für E-Commerce anstatt der Fahrt zu einem Power Center: „Aufgrund der Pandemie finden nun auch diejenigen, die vorher E-Commerce nicht nutzten, daß es einfach und ziemlich gut ist, über das Internet einzukaufen“, sagte Addison, und führte weiter aus: „Im Februar schneit es, Sie wohnen in Calgary. Fahren Sie zu einem Einkaufszentrum oder bestellen Sie einfach bei Amazon und lassen die Ware am selben Nachmittag nach Hause ausliefern?“

Investoren zeigen zunehmendes Interesse an Mehrfamilien-Wohnhäusern

Die jährliche Studie *Neue Trends bei Immobilien 2021** ergab, daß 61,4% der Befragten den Kauf von Wohnungen mittlerer Einkommensschichten befürworten, 48% vermietete Einfamilienhäuser als Investitionschance sehen und 42% Mietobjekte niedrigerer Einkommensschichten als Chance sehen.

Laut Herrn Wong hätten Wohnleerstände in der Innenstadt von Toronto zwar etwas zugenommen; dies sei jedoch auf das Verbot von kurzfristigen Airbnb-Vermietungen und die Umstellung auf längerfristige Vermietungen zurückzuführen. Zudem habe Kanada wegen der COVID-19 Pandemie auch einen Einwanderungszyklus verpaßt, fügt er hinzu.

* Gemäß der von PwC und dem Urban Land Institute durchgeführten Umfrage von Immobilienfachleuten.

Quelle: www.theglobeandmail.com, Kathy Kerr: Commercial real estate: Trends to watch in 2021, 1. Dezember 2020.