

Marktbericht Kanada

Wirtschaftsdaten					Prognose	
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
BIP	3,0	2,9	2,5	0,4	-2,3	2,4
Inflation	2,2	2,0	2,1	2,4	0,4	1,8
Konsum	3,7	4,1	4,6	3,0	-1,1	0,4

Veränderung in % p.a.

Quelle: Commerzbank, Consensus, EIU

Die wirtschaftliche Abhängigkeit von den USA führte Kanada Ende 2008 in die Rezession. Besonders die Zulieferung für den amerikanischen Autobau sowie die Holzgewinnung für den US-amerikanischen Hausbau sind stark rückläufig, was maßgeblich zum Wirtschaftseinbruch Kanadas beitrug. Dies blieb nicht ohne Folgen für den kanadischen Arbeitsmarkt: Über das Jahr (September 2008 bis September 2009) stieg die Arbeitslosenquote von 6,2 % auf 8,4 %. Allerdings zeigen das Konjunkturprogramm der Regierung und die Stabilisierung der wirtschaftlichen Lage in den USA Wirkung, so dass von August zu September 2009 die Arbeitslosigkeit etwas rückläufig war. Trotzdem bleiben die kanadischen Verbraucher vorsichtig und halten sich beim Konsum zurück. Deswegen wird für dieses Jahr, erstmals nach einem jahrelangen Wachstum, mit einem Rückgang des privaten Konsums (Prognose: -1 %) gerechnet. Anders als in vielen anderen Industrienationen ist das kanadische Finanzsystem aufgrund seiner konservativen Kreditvergabepraxis nicht ins Taumeln geraten. Hierin sehen wir einen wichtigen Grund dafür, dass es eine schnelle und nachhaltige Erholung geben wird. Nachdem der Tiefpunkt der Rezession mittlerweile überstanden ist, verzeichnete die kanadische Wirtschaft im Juni 2009 erstmals wieder ein positives Wachstum gegenüber dem Vormonat. Damit stehen die Zeichen in Kanada für 2010 eindeutig wieder auf Wachstum.

Nachdem der kanadische Büromarkt in den letzten Jahren noch stark expandierte, sind heute die Auswirkungen der Wirtschaftskrise spürbar. Besonders das Finanzzentrum Toronto, aber auch das von der Rohstoffwirtschaft abhängige Calgary erleben seit Anfang des Jahres Preiskorrekturen. Aufgrund der Flächenverknappung in den Jahren 2006/2007 wurden damals viele Neubauprojekte auf den Weg gebracht, die heute nur schwer Mieter finden. Dies sorgt für einen deutlichen Anstieg des Leerstandsvolumens, was nicht ohne Auswirkungen auf das Mietniveau bleiben kann: Nach einem jahrelangen Anstieg sinken heute die Mieten, allerdings deutlich weniger drastisch als in vielen anderen Büromärkten weltweit.

Jahrelang konnte der kanadische Einzelhandel hohe Wachstumsraten erzielen. Doch mit Beginn der Rezession sind die Konsumenten zurückhaltender geworden. Zwar hellt sich die Stimmung unter den Kanadiern wieder auf, allerdings wird es dennoch in diesem Jahr zu einem Rückgang der Einzelhandelsumsätze kommen. Mit der Erholung der kanadischen Wirtschaft wird auch der Einzelhandel im kommenden Jahr wieder ein positives Wachstum erfahren. Das eingeschränkte Angebot an erstklas-

sigen Verkaufsflächen wird den Erfolgskurs der Shopping-Center auch zukünftig weiter vorantreiben. Dagegen wird der Leerstand in mangelhaft verwalteten oder schlecht positionierten Einkaufszentren zunehmen.

Die erschwerten Finanzierungsbedingungen und die Unsicherheit bei den Akteuren führten im Laufe des Jahres auf den kanadischen Investmentmärkten zu einem rückläufigen Transaktionsvolumen. In der Konsequenz wurden deutlich weniger Immobilien gehandelt als noch im Vorjahr. So ging beispielsweise das Transaktionsvolumen bei Büroinvestitionen im ersten Halbjahr 2009 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 60 % zurück.

Ausblick: Da der Großteil des gewerblichen Immobilienbestandes Kanadas im Besitz von großen Pensionskassen und Versicherern ist, war der Investitionsmarkt schon immer sehr stabil. Dies wird sich auch in den kommenden Monaten wieder zeigen: Die Neubautätigkeit wird 2011 deutlich zurückgehen, das wird den dann wieder einsetzenden Aufschwung positiv unterstützen. Wir gehen davon aus, dass die Korrekturphase am Immobilienmarkt im kommenden Jahr überwunden sein wird. Im Einzelhandel ist 2009 wegen der schlechten Konsumstimmung mit einem rückläufigen Umsatzergebnis zu rechnen, allerdings erwarten wir schon im nächsten Jahr eine spürbare Erholung der Binnennachfrage.