



Canada-News

December 16, 2022

Siebte Zinserhöhung in Kanada-Ende des Zinserhöhungszyklus erreicht? Zweijähriges Kaufverbot von Wohnimmobilien durch Ausländer

Zwei Themen sorgen bei unseren Investoren und Kanada-Interessenten noch kurz vor dem Jahresende für Diskussion, ein mögliches Ende des Zinserhöhungszyklus und das Kaufverbot von Wohnimmobilien durch „Nicht-Kanadier“.

Die kanadische Zentralbank hat mit ihrer siebten Leitzinserhöhung in diesem Jahr (um 0,5% auf nunmehr 4,25%) einen weiteren konsequenten Schritt in der Inflationsbekämpfung vorgenommen und damit das höchste Leitzinsniveau seit 2008 (!) erreicht. Die Bemerkung, „man werde prüfen, ob der Leitzins weiter steigen muss“, ist allerdings eine Abkehr von der restriktiven Sprache der vergangenen Monate und es deutet einiges darauf hin, dass das Ende des Zinserhöhungszyklus in Sichtweite kommt. Die jährliche Steigerung des Verbraucherpreisindex lag im Oktober bei 6,9% gegenüber dem Junihoch von 8,1% und die Bank stellte fest, dass der Preisdruck weiter an Dynamik verliert. Ein wirtschaftlicher Abschwung oder gar eine Rezession in 2023 sind nicht auszuschließen. Die Inflations- und Arbeitsmarktzahlen in den nächsten Wochen werden entscheiden, ob die Zentralbank auf ihrer nächsten Sitzung am 25.01. eher auf „Neutralmodus“ schaltet und weitere Zinserhöhungen aussetzt oder den Erhöhungszyklus fortsetzt. Viele Investoren sichern sich jetzt noch die aktuell sehr attraktiven Festgeldzinsen, insbesondere für Laufzeiten bis zu einem Jahr, während es sich im Hinblick auf Immobilien-Investitionsobjekte lohnt, geduldig weiter auf sinkende Finanzierungskonditionen (und attraktivere Kaufkonditionen) zu warten.

Eine „Inflationsbremse“ eigener Art hat vor kurzem das kanadische Parlament vorgenommen. „Nicht-Kanadiern“ wird es ab dem 1.1.2023 für zwei Jahre untersagt sein, Wohnimmobilien in Kanada zu kaufen. Nicht-Kanadier sind in dieser Definition alle Personen, die nicht z.B. Staatsbürger, in Kanada dauerhaft Ansässige (Permanent resident) oder hier Studierende sind oder die nicht gemeinsam mit ihrem kanadischen Ehepartner eine Wohnimmobilie kaufen. Zu den „Nicht-Kanadiern“ gehören auch alle ausländischen Unternehmen und Trusts sowie Unternehmen, die nicht an einer kanadischen Börse notiert sind und von Nicht-Kanadiern kontrolliert werden. Makler und Notare sind angehalten, den Status der Käufer zu prüfen. Bei Zuwiderhandlungen wird neben Geldbußen bis zu 10,000 CAD\$ auch eine Zwangsrückabwicklung des Kaufes in Erwägung gezogen. Bei den „Wohnimmobilien“ handelt es sich um Eigentumswohnungen, freistehende Häuser mit bis zu höchsten 3 Wohneinheiten und Doppelhaushälften, die sich in einer Metropolregion befinden. Ausgenommen von dem Verbot sind „Erholungsgrundstücke“ und Immobilien, die sich außerhalb der „Metropolregionen“ befinden. Weitere Details und Definitionen werden in der konkreten Gesetzesverordnung für den 21.Dezember erwartet.

Eines ist aber jetzt schon klar. Das angebliche Ziel der Regierung, mit diesem Gesetzesvorhaben Wohnraum preiswerter zu machen, wird nicht erreicht werden und der Verdacht liegt nahe, dass es sich hier um ein rein politisches Manöver handelt. Kanada hat auf die massiven jahrzehntelangen Preissteigerungen auf den Immobilienmärkten mit zahlreichen Regulierungen und Steuern reagiert, um den Einfluss und Geldfluss von Ausländern auf den Wohnungsmarkt zu begrenzen. Aber weder „Foreign Buyer Tax“, „Speculation Tax“ noch „Empty Homes Tax“ haben eine signifikante Wirkung gezeigt. Tatsächlich sank die Bezahlbarkeit von Wohnimmobilien im Jahr 2022 auf das schlechteste Niveau seit drei Jahrzehnten, was in diesem Jahr auch auf die steigenden Hypothekenzinsen zurückzuführen ist.

Es wird also eher daran liegen, dass ausländische Käufer einfach keinen großen Teil des kanadischen Marktes mehr ausmachen. Experten schätzen, dass deren Anteil beispielsweise im Großraum Vancouver in den letzten Jahren auf ca. rund 1% gesunken ist. Ursache der „Nicht-Bezahlbarkeit“ ist vielmehr der Mangel an einem adäquaten Angebot (begrenzt in Vancouver z.B. durch die Geografie und gebremst durch langwierige und komplexe Baugenehmigungsverfahren) bei einer gleichzeitig durch starke Migration wachsende Bevölkerung von Einwanderern aus dem Ausland und Migranten aus anderen Teilen Kanadas. Auch der demografische Wandel unter den Käufern dürfte eine Rolle spielen. Die Millennials wollen kaufen, die Babyboomer geben ihre Häuser größtenteils aber noch nicht auf.

Entscheidend sind also nicht weitere Regulierungen und Verbote, zumal sie das Image des Investmentstandorts Kanada eher beschädigen, sondern eine erhebliche Angebotsausweitung und eine massive Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren.

