

## Wachsender Technologiesektor im Großraum Toronto leidet unter Platzmangel



Senior Managing Director der Colliers Office Practice Group, Daniel Holmes.

Leasingtransaktionen in Torontos‘ Technologiesektor stiegen im vergangenen Jahr im Vergleich zu 2017 um 203% an. Somit entfielen Anfang 2019 18,7 Millionen Quadratfuß an Büroflächen auf diesen Sektor. Dies entsprach 9,4% des gesamten Büroinventars der Großstadtregion Toronto (GTA), was aus dem neuen Bericht von Colliers International über die Flexibilitätsanforderungen junger Technologieunternehmen in einem sehr engen Büromarkt hervorgeht. „Ich kann mir keinen Grund vorstellen, warum sich dieser Trend nicht fortsetzen sollte“, sagte Daniel Holmes, Senior Managing Direktor der Colliers Office Practice Group gegenüber RENX.

Große Technologieunternehmen wie Microsoft, Google, Uber oder Shopify haben kürzlich Pläne angekündigt, sich entweder in Toronto anzusiedeln oder ihre Präsenz in Toronto zu erweitern.

## **Technologie treibt das Wachstum des „Co-working“ (gemeinsam genutzte Arbeitsräume) voran**

Renommierte Bildungseinrichtungen, Einrichtungen zur Förderung und zum Neustart neuer Technologieunternehmen sowie die zunehmende Zuwanderung qualifizierter Technologiekkräfte tragen zum Technologieboom bei, was wiederum die Nachfrage nach flexiblen und Co-Working Flächen in der GTA beflügelt.

„Co-Working besteht schon seit langer Zeit, und Toronto ist einer der wichtigsten Märkte, in welchem das größte Wachstum zu verzeichnen ist. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass es davon vor fünf oder zehn Jahren nur wenige gab“, sagte Holmes, und führt weiter aus: „Firmen wie WeWork, und „Spaces“ haben einen enormen Einfluß auf unseren Büromarkt genommen.“

Der Bericht stellt fest, daß Regus, Spaces, WeWork, Workplace One, Workhaus und IQ Office Suites die wichtigsten Firmen des GTA- Co-Working-Marktes sind und Ende 2018 mit 67 Standorten rund 1,4 Millionen Quadratfuß an Flächen anboten. Die Eröffnung weiterer 12 neuer Co-Working-Standorte mit einer Gesamtfläche von 248.000 Quadratfuß wurde Anfang dieses Jahr bekanntgegeben. Wenn Allied Properties REIT und RioCan REITs das Mischnutzungsprojekt „The Well“ an der Ecke Front St. West und Spadina Avenue im Jahr 2022 eröffnen, wird „Spaces - The Well“ dort 127.000 Quadratfuß zur Vermietung anbieten.

Daniel Holmes sagte ferner: „Es ist heutzutage die Norm, daß Mieter sich bei Mietvertragsverlängerungen zuerst die Frage stellen, wieviel Prozent der Flächen man in eine flexible Arbeitsumgebung investieren könnte, anstatt automatisch zu sagen ‚Wir benötigen heute 50.000 Quadratfuß und möchten wieder 50.000 Quadratfuß verlängern oder dieselbe Fläche woanders anmieten‘.“ Anstatt dessen solle man versuchen, 30.000 Quadratfuß zu verlängern oder woanders neu zu beziehen und einen Prozentsatz der Belegschaft in einem flexiblen Arbeitsumfeld zu beschäftigen.

## **Junge Technologieunternehmen bevorzugen kürzere Mietverträge**

Neue Technologiefirmen, welche Wachstum anstreben und lieber ihre verfügbaren Mittel in das Unternehmen reinvestieren anstatt es in langfristige Büromieten und Mietereinbauten zu binden, streben häufig Mietverträge mit kurzen Laufzeiten von 12 Monaten an. Meist benötigen sie nicht sofort soviel Platz und verfügen oft noch nicht über ausreichende Mittel, um größere Flächen sofort anzumieten. Diese Unternehmen planen jedoch, schnell zu wachsen.

Holmes führte das Beispiel der Peninsula Group an, welche Beratung im den Bereichen Personal, Gesundheit und Sicherheit für Firmen anbietet. Im April 2017 begannen Peninsula Co-Working Flächen von We-Work für die ersten acht Mitarbeiter anzumieten, welche rasch um 45 Mitarbeiter erweitert wurden. Nach nur 10 Monaten war das Unternehmen zu groß und mußte eine neue Lösung finden. Derzeit werden 180 Mitarbeiter auf einer Fläche von 17.000 Quadratfuß der Innenstadt von Toronto beherbergt.

Mieter des Technologiesektors im Zentrum von Toronto verzeichneten einen deutlichen Mietdauerrückgang im Jahr 2018 gegenüber 2017 um 14,8 Monate auf durchschnittlich 53,6 Monate, während die durchschnittliche Mietdauer für alle Büros in der GTA 68,2 Monate betrug. Der Büromarkt in der Innenstadt von Toronto hat ein Leerstands-Rekordtief von nur 1,1 Prozent erreicht. Daher können Vermieter den Mietern häufig Mietdauer und Preis diktieren und es fällt Mietern schwer, Mietverträge mit kürzeren Laufzeiten abzuschließen. Dieser Trend wird sicher die Nachfrage nach Co-Working Flächen noch steigern.

Circa 37% der Technologie-Büroflächen sind in der Innenstadt angesiedelt – größtenteils westlich des Zentrums, wo circa 2,4 Millionen Quadratfuß liegen. Der westliche Teil weist attraktive ältere Ziegelsteinbauten mit hohen Räumen auf, welche überwiegend von Allied REIT angeboten werden. Mieten für diese Art von Gebäude sind dort nur unwesentlich günstiger als für Innenstadtfächen.

Während kleinere und kostengünstigere Büroräume der C-Klasse in den Vororten für junge Tech-Mieter finanziell attraktiver sein könnten, ist ein angenehmes Arbeits- und Wohnumfeld, welches Mitarbeiter anzieht und hält, für diese Firmen ausschlaggebend. Dies können die entlegenen und meist nicht über öffentliche Verkehrsmittel schnell zu erreichenden Vorort-Standorte nicht bieten.

Jüngere Tech-Mieter müssen jedoch möglicherweise aufgrund rapide steigender Mieten und der extremen Flächenknappheit aus der Innenstadt abwandern. Hinzu kommt, daß sich ein Großteil der in der Innenstadt zukünftig verfügbaren Flächen erst im Bau befindet und diese Flächen bereits über Jahre voraus vorvermietet sind.



Der CIBC Square in der Innenstadt Torontos wird das neue Zuhause des kanadischen Hauptsitzes des Technologieriesen Microsoft sein. (Genehmigung von Ivanhoé Cambridge / Hines)

## **Vorort- gegenüber Innenstadt-Lagen**

Der Colliers-Bericht führt weiter aus, daß bestimmte GTA-Vorortmärkte auf Grund besserer Flächenverfügbarkeit und niedrigerer Mieten mehr technische Mieter anziehen als bestimmte Submärkte in Torontos‘ Innenstadt. Hierzu gehören der Bürokorridor der Highways 404 und 407, das Markham Town Center und das Airport Corporate Center, wo Tech-Firmen mehr als 20 Prozent der Flächen ausmachen. Holmes meinte, daß etablierte Technologieunternehmen wie IBM und Cisco eher Hauptmieter für vorstädtische Tech-Büroräume seien. Er fügte jedoch hinzu, daß jüngere Techniker möglicherweise in die Vororte ziehen möchten wenn Sie älter werden, heiraten und Kinder kriegen und sich dort eher ein Haus leisten können. „Dies ist zwar noch 10 Jahre entfernt; ich frage mich aber, ob dies die Nachfrage nach Technologie-Flächen in den Vororten beflügeln wird.“

Derzeit verlegt vorerst sogar ein Technologieriese wie Microsoft seinen kanadischen Hauptsitz vom Vorort Mississauga in das CIBC Square-Bauprojekt der Developer Hines und Ivanhoe Cambridge an der 81 Bay Street in Torontos‘ Innenstadt. Diese Firmen seien in der Lage, sowohl die hohen Mieten für neue A Klasse-Büros in der Innenstadt zu zahlen als auch deren Fertigstellung abzuwarten, so Holmes.

Quelle: <https://renx.ca/toronto-tech-sector-real-estate-office-squeeze/> - May 17, 2019

## **Navona’s Leasingerfolge**

**216 Wilkinson:** Das Objekt mit einer Gesamtfläche von 2,787 m<sup>2</sup> (30,000 Square Feet) wurde kürzlich an KMJ Industrial Contractors, welche sich unter anderem auf den Umzug, Installation und Instandhaltung von Industrieanlagen spezialisieren, langfristig vermietet.