



INITIATIVE
UNTERNEHMENS
IMMOBILIEN

SPOTLIGHT LIFE SCIENCE

Die INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN ist eine Kooperation von:

Alpha Industrial 

 aurelis


ADOLF WEBER
EST. 1924

AVENTOS

 BEOS

 CROMWELL
PROPERTY GROUP

 FRASERS
PROPERTY

 investa
REAL ESTATE

 STONEVEST
REAL ESTATE INVESTMENTS

SIEMENS

SPOTLIGHT LIFE SCIENCE

INHALT

- 2 Bedeutung der Life Science Branche
- 5 Was macht eine Life Science Immobilie aus?
- 9 Marktentwicklung und Standortfaktoren Life Science
- 15 Life Science im Kosmos der Unternehmensimmobilien

Bedeutung der Life Science Branche





Foto: this is engineering, unsplash

Nicht erst seit der COVID-19-Pandemie haben die Themen Gesundheitsversorgung, medizinische Innovation und das Spannungsfeld zwischen Forschung und Anwendung an Bedeutung gewonnen. Diese Entwicklung lässt sich auch an den Umsätzen der Biotechnologiebranche ablesen, die während der Pandemie insbesondere durch die Impfstoffproduktion erhebliche Umsatzzuwächse verzeichnete. Auch wenn der Absatz der Impfstoffe aktuell niedriger ist als im Vorjahr, liegt er jedoch weiterhin deutlich über dem Niveau vor der Pandemie. Zudem zeugen die Ausgaben in Forschung und Entwicklung von einem anhaltend hohen Vertrauen in die Zukunft des Forschungsfeldes. Als interdisziplinäres Forschungsgebiet zwischen Biologie, Chemie, Pharmazie und Medizin stehen die Life Sciences vor immensen Herausforderungen. Unter anderem ist es gefordert dem demographischen Wandel vieler Gesellschaften und deren medizinischer Versorgung fachübergreifend Lösungen zu präsentieren; Innovationen zu Zivilisationskrankheiten wie Diabetes oder Übergewicht genauso wie zu plötzlich auftretenden Krankheitswellen wie Pandemien zu entwickeln, aber auch Fragen aus der Agrartechnologie oder Biodiversität zu beantworten.

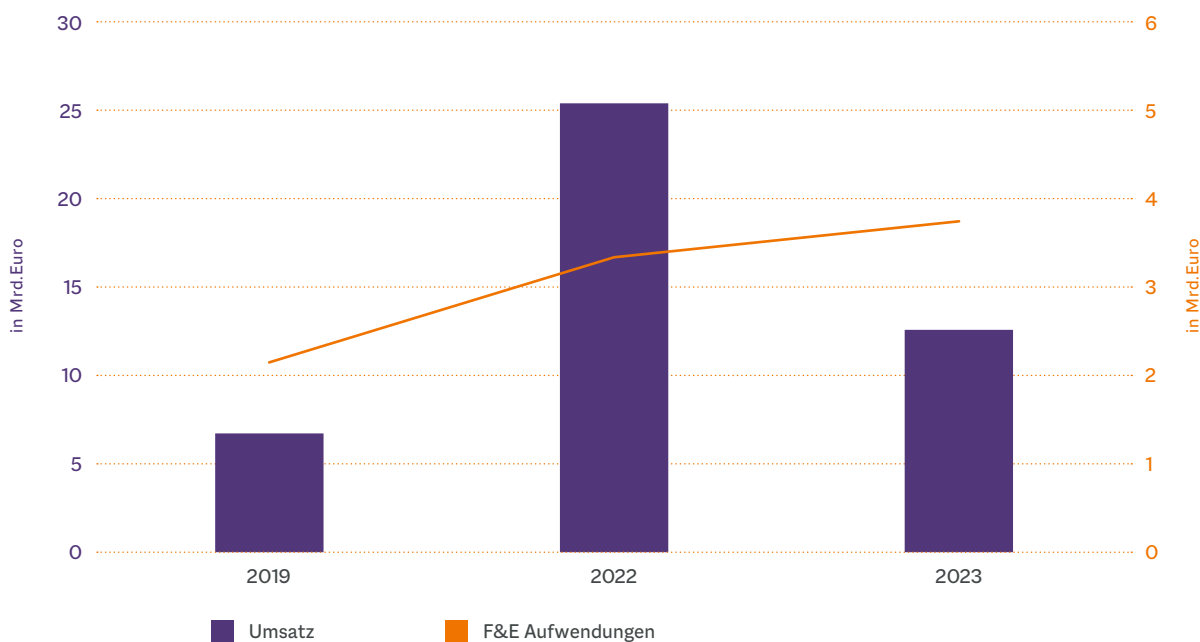
Entsprechend divers sind die Anforderungen an Immobilien durch die Akteure. So wird je nach fachlichem Fokus des Gebäudenutzers das Augenmerk auf Forschung und Entwicklung, Produktion, bürobasierete Tätigkeiten, Produktion oder logistische Lösungen gelegt, häufig liegt auch ein Bedarf an Kombination dieser Flächen vor. Verbunden mit den oben beschriebenen Herausforderungen wird deutlich, wie zentral spezialisierte Immobilien für Unternehmen und Forschungseinrichtungen sind. Die besonders in der Pharma- und Biotechbranche nötigen regulatorischen Anforderungen bezüglich Qualitäts- und Sicherheitsstandards erfordern Immobilien die diesen Anforderungen gerecht werden. Diese erhöhten Standards des Life Science-Sektors erfordern spezialisierte Lösungen; sie ermöglichen Investoren jedoch auch eine Diversifizierung des eigenen Portfolios auf Objekt- wie Mieterebene.

Life Science Immobilien sind speziell für die Anforderungen der Life Science-Branche konzipiert. Die Gebäude beinhalten oft spezialisierte Flächen wie Laborflächen, Reinräume oder Produktionsflächen für medizinische oder biotechnologische Produkte. Darüber hinaus sind auch in Life Science Immobilien ausreichend Büroflächen, Meeting- oder Konferenz-

räume und Sozialflächen nötig. Bedürfnisse wie zum Beispiel Deckenhöhen, Sprinkleranlagen, Kühlmöglichkeiten, um nur einige zu nennen, variieren je nach Forschungsgebiet und Regulatorien und sind häufig sehr stark auf den jeweiligen Nutzer zugeschnitten. Dies kann eine Nachnutzung durch einen neuen Mieter erschweren. Unternehmensimmobilien sind hingegen flexibler auf verschiedene Nutzungsarten ausgelegt und bieten üblicherweise unterschiedlichen Branchen Lösungen an, ob dem produzierenden Gewerbe, Logistik oder Dienstleister auf reinen Büroflächen. Die vorhandenen Flächen können variieren, beinhalten jedoch zumeist Büroflächen, Lagerhallen, oder Produktionsflächen für Light Industrial-Nutzer. Dabei sind die Spezifikationen der Fläche selten auf nur einen bestimmten Nutzer ausgerichtet und können flexibel angepasst werden, was eine Nachvermietung erleichtert.

Life Science Immobilien unterliegen einer großen Nachfrage, sind allerdings aufgrund der erwähnten Anforderungen an ihre Ausstattung teurer in Bau und Vermietung. Die Realisierung von Life Science Immobilien ist üblicherweise an Forschungs- oder Wissensclustern sinnvoll, da in den meisten Segmenten der Life Sciences Wissenstransfer und Kollaboration zentral sind. Um attraktiv für exzellent ausgebildete Mitarbeiter im „war for talents“ zu sein, spielen zunehmend auch zentrale Lagen in Großstädten eine Rolle, an denen sich Unternehmen ansiedeln wollen. Hierbei können Umnutzungen von ehemaligen Handelsimmobilien wie zum Beispiel Warenhäusern eine Option sein.

Umsätze und F&E Aufwendungen der Biotechnologie Branchen in Deutschland



Quelle: Biocom

Was macht eine Life Science Immobilie aus?



Foto: Investa Real Estate

Eine Life Science Immobilie zeichnet sich durch eine Kombination von Labor- und Büroflächen aus, wobei häufig ab einem Anteil zwischen 30 % und 40 % Laborfläche von einer Life Science Immobilie gesprochen wird. Diese Immobilienkategorie umfasst verschiedene Arten von Flächentypen, die spezifisch auf die Bedürfnisse der Life Science Branche zugeschnitten sind.

- **Pharmalogistik:** Diese sind speziell für die Logistik und Lagerung von pharmazeutischen Produkten ausgelegt. Sie bieten eine kontrollierte Umgebung zur Aufrechterhaltung der Integrität und Wirksamkeit der gelagerten Substanzen.
- **Forschungs- und Entwicklungsflächen:** F&E-Flächen können unter anderem Labore beherbergen, aber auch technologische Einrichtung zur Versuchs- oder Produkttestdurchführung. Ihnen allen gemein ist ein hoher Spezialisierungsgrad der Ausstattung.
- **Büro- und Konferenzflächen:** Auf diesen Flächen werden die administrativen und strategischen Tätigkeiten erledigt. Je nach Schwerpunkt des Nutzers werden zusätzlich Konferenzräume oder Großraumflächen zur kollaborativen Tätigkeit benötigt.
- **Produktionsflächen:** Flächen mit Fertigungsschwerpunkt, zum Beispiel in der Pharma- oder Biotechbranche und können auch Reinräume oder bestimmte technologische Anlagen umfassen. Flächen für Produktionszwecke unterliegen härteren Richtlinien zur Qualitätssicherung der Produktionsabläufe, welche den EU-Good Manufacturing Standards entsprechen müssen.

Besonderheiten und technische Anforderungen

Flexibilität und Anpassungsfähigkeit an sich ändernde technologische Anforderungen sind vorteilhaft für eine Life Science Immobilie. Zu den Ausstattungsparemtern der Life Science Immobilien gehören unter anderem spezialisierte HVAC-Systeme (Heizung, Lüftung und Klimatisierung), stabile Energieversorgung und oft auch Notstromsysteme, um empfindliche Forschungsarbeiten zu schützen. Hierbei sind die oft hohen Sicherheitsstandards der jeweiligen Branchen entscheidend.

Je nach Technologiesektor variieren die Ansprüche der Nutzer an die Flächen erheblich. Während in der Biotechnologie und Pharmaindustrie vor allem Labore, Reinräume und Produktionsflächen benötigt werden, kann in anderen Bereichen wie E-Health oder Bioinformatik der Bedarf eher auf Büro- und Entwicklungsflächen liegen. Spezifische bauliche Anforderungen gibt es in vielen Bereichen der Life Sciences, beispielweise bei Reinräumen mit ihren hohen Hygienestandards, die gegebenenfalls in verschiedene Sicherheitsstufen (S1 bis S4) unterteilt sind. Spezielle Lüftungs- und Entsorgungssysteme sowie chemikalienbeständige Oberflächen können ebenfalls Anforderungen für Labore und Reinräume sein.

EXKURS

Labore und Reinräume: Technische Spezifikationen

Die Anforderungen an Labore und Reinräume sind hochspezialisiert. Sicherheitsstufen (S1, S2, S3, S4) definieren die baulichen und technischen Anforderungen:

- S1 Grundlegende Labore für Arbeiten mit nicht gefährlichen Stoffen.
- S2 Labore für Arbeiten mit mittelgefährlichen Stoffen, die eine gewisse Schutzstufe erfordern.
- S3 Labore für hochgefährliche Stoffe, die eine erhöhte Schutzstufe und spezielle Sicherheitsmaßnahmen wie Schleusensysteme und Luftfilter erfordern.
- S4 Labore für extrem gefährliche Stoffe, die maximalen Schutz und höchste Sicherheitsmaßnahmen verlangen.

Dies kann mit entsprechend hohen Ausbaurkosten verbunden sein, um die hohen Anforderungen an die technische Infrastruktur zu erfüllen. Je nach nutzerspezifischen Anforderungen können erhebliche Investitionen erforderlich sein. Dies gilt es bei der Planung einer Life Science-Entwicklung zu beachten und kann auch die Frage Neubau oder Transformation eines Bestandsobjektes beeinflussen. Dabei kann zwischen Eigentümer und Mieter festgelegt werden in welchen Zustand die Flächen übergeben werden und wer die Kosten für den weiteren (Labor-) Ausbau trägt.

Im **Grundausbau** wird ein erweiterter Rohbau inkl. Implementierung der zentralen technischen Anlagen und Leitungsführungen zu den Mieteinheiten sowie Ausbau der Allgemeinflächen (Lobby, Treppenhäuser etc.) vom Vermieter zu Verfügung gestellt. Über den Grundausbau hinaus wird der Ausbaustandard für die Mieteinheiten definiert und darauf basierend der Mietpreis abgeleitet. Weitere maßgeschneiderte Ausbauten wie etwa eine Versorgung der Mieteinheiten mit spezifischen Gasen, Druckluft oder ähnliches werden als Mietersonderwünsche in der Regel zusätzlich bepreist.

Zu unterscheiden sind die **Typologien** von Life Science Immobilien auch nach Mieterstruktur. Inkubatoren sind Objekte die überwiegend von Start-Ups und kleinen Unternehmen zu Beginn ihrer Existenz genutzt werden. Diese Objekte bieten meist flexibel nutzbare, kostengünstigere Flächen für Forschung und Entwicklung. Die Mietdauer der Nutzer ist zumeist kürzer, es gibt einen häufigeren Mieterwechsel. Anbieter können u.a. größere Technologieunternehmen oder Universitäten sein.

Multi-Tenant-Objekte sind für die Nutzung durch mehrere Mieter ausgelegt. Sie bieten Flexibilität und Skalierbarkeit, um den unterschiedlichen Bedürfnissen der Mieter gerecht zu werden. Gegebenenfalls gibt es Technologie- oder Forschungsflächen, die kollaborativ durch die Mieter genutzt werden können. Dies hält die Investitionskosten im Rahmen. Nutzer sind neben Forschungsabteilungen größerer Unternehmen meist mittelgroße Unternehmen, die nach schnellerem Wachstum nach Gründung nun eine gewisse Größe erreicht haben, die einen erhöhten Platzbedarf mit sich bringt, ohne die Investition in eine eigene Immobilie nötig zu machen. Dies ist der Fall bei **Single-Tenant-Objekten**, die für einen einzelnen Nutzer konzipiert werden und genau nach dessen spezifischen Ausstattungsanforderungen bereitgestellt werden. Diese Nutzer sind oft größere Unternehmen oder Forschungseinrichtungen, die sich aufgrund der höheren Ausgangskosten meist länger an die Immobilie binden.

In allen Typologien kann es Bedarf für flexible Raumkonzepte und modulare Bauweise geben, besonders letztere ermöglichen eine Anpassung an sich ändernde Bedürfnisse der Mieter. In Inkubatoren oder Multi-Tenant-Objekten ist durch den häufiger anzunehmenden Mieterwechsel eine flexible Anpassungsfähigkeit der Flächen besonders bedeutend. Aber auch in Single-Tenant-Objekten kann es notwendig sein, Flächen einfach auf neue technologische Anforderungen anpassen zu müssen, was durch modulare Bauweise einfacher zu bewerkstelligen ist. Eine Drittverwendungsfähigkeit, besonders als Transformation zurück zu einer regulären Unternehmensimmobilie ist dabei durch den hohen Spezialisierungsgrad der Ausbaustandards nur eingeschränkt möglich. Dies ist jedoch durch die üblicherweise vorhandene hohe Vertragsloyalität der Mietparteien zu vernachlässigen. Um so sinnvoller ist eine Ansiedlung in ein vorhandenes oder geplantes Forschungsökosystem.

Marktentwicklung und Standortfaktoren Life Science



Foto: BEOS

In der dynamischen und innovativen Welt der Life Sciences spielen Immobilien eine entscheidende Rolle. Die Wahl des richtigen Standorts ist dabei von größter Bedeutung, da sie maßgeblich zum Erfolg und Wachstum der Unternehmen in diesem Sektor beiträgt. Ein zentraler Aspekt ist die Förderung von Synergieeffekten, die durch die Cluster-Bildung in wissens- und austauschintensiven Bereichen entstehen.

Die räumliche Konzentration von Life Science-Akteuren in solchen Clustern begünstigen den Austausch von Wissen und Ideen und führen im Idealfall zu Innovation und höherer Wettbewerbsfähigkeit. Die Cluster bieten eine Plattform für Kollaboration in gemeinsamen Projekten und den geteilten Zugang zu Ressourcen und Technologie und fördern den Austausch mit Hochschulen und außeruniversitären Forschungsinstitutionen. Die Nähe zu Hochschulen und Forschungseinrichtungen ist für potenzielle Arbeitskräfte der sich ansiedelnden Unternehmen ein zugkräftiges Argument. Für Start-Ups und kleinere Unternehmen kann die Ansiedlung an einem Cluster gute Voraussetzungen für strategisches Wachstum bieten und die Wettbewerbsfähigkeit erhöhen. Flexible Mietbedingungen und die Möglichkeit am Standort zu expandieren sind hier Voraussetzungen, die durch Investoren und Entwickler geboten werden müssen.

Die Abhängigkeit bzw. die Vorteile einer Clusterlage sind jedoch unterschiedlich ausgeprägt.

„Je drittverwendungsfähiger die Immobilie von Grund auf ist, desto eher werden auch Immobilien-Toplagen nachgefragt. Je spezifischer die Immobilie auf Life Science-Anforderungen ausgerichtet ist, desto stärker ist der Fokus auf (regionale) Cluster oder Science Parks.“

Hendrik Staiger, BEOS AG

Grundsätzlich ist die Nähe zu anderen Unternehmen hilfreich und wird noch wichtiger, wenn es sich um Unternehmen handelt, die zwingend auf die Nähe und den Austausch mit der Grundlagenforschung oder der angewandten Forschung angewiesen sind.

Die Mikrostandortfaktoren sind vor allem für die Anwerbung von Fachkräften sehr entscheidend. Eine gute Verkehrliche Erreichbarkeit nimmt einen generell hohen Stellenwert ein und ist umso wichtiger mit Blick auf die Arbeitswege der Fachkräfte. Auch die Mobilitätsform und das lokale Mobilitätsangebot fließen hier in die Bewertung des Standortes ein. Darüber hinaus sind gastronomische und Versorgungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe sehr förderlich für die Mitarbeitergewinnung/-zufriedenheit.

In Deutschland haben sich in den letzten Jahren einige Life Science Cluster herausgebildet, die die Nähe zu einer oder mehreren renommierten Hochschulen als Gemeinsamkeit aufweisen.

Einer der bedeutendsten deutschen Life Science-Standorte befindet sich in **Berlin-Potsdam**, mit der Charité, der Universitätsklinik der medizinischen Fakultäten von Humboldt- und Freier Universität als Anziehungspunkt für Fachkräfte in der Gesundheitsforschung. Die Charité beteiligt sich unter anderem am Exzellenzcluster NeuroCure in Zusammenarbeit mit diversen Forschungseinrichtungen im Bereich Neurowissenschaften.

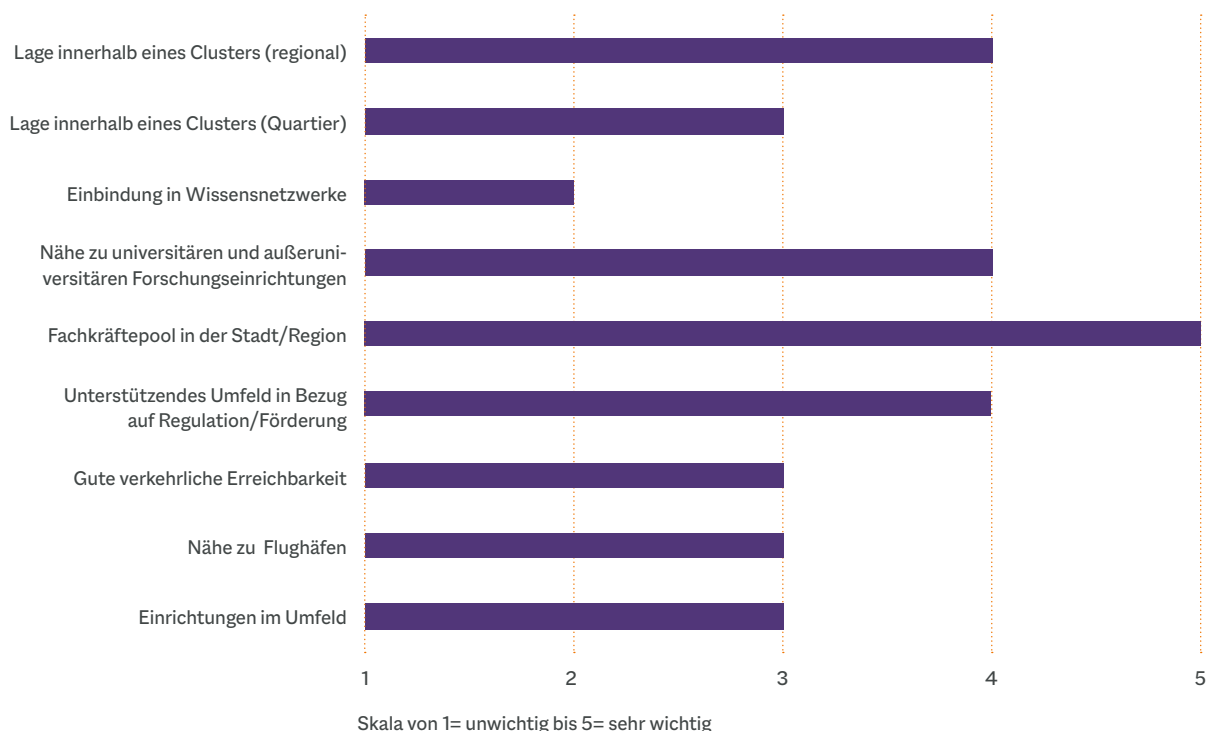
Allein im Technologiepark Adlershof sind etwa 70 Unternehmen ansässig, die den Life Science Branchen zugeordnet werden können. Der geplante Neubau des Berlin Center for Gene and Cell Therapies durch Charité und Bayer AG, der 2025 starten soll, stärkt Berlins Status als führender Standort im Bereich Zellforschung und unterstreicht die hohe Bedeutung biomedizinischer Innovation in der Region. Weiterhin unterhält die Max-Planck-Gesellschaft mehrere Forschungsinstitute in der Bundeshauptstadt.

München ist ein weiterer Hotspot der deutschen Life Science-Forschung. Mit dem Life Science Campus der Ludwig-Maximilians-Universität in Martins-

ried und der TUM School of Life Sciences der TU München in Freising unterhalten die beiden großen Münchner Universitäten Forschungsstandorte in der Region. In Martinsried befindet sich mit dem Max-Planck-Institut für Biochemie eine der europaweit bedeutendsten Einrichtungen für Grundlagenforschung auf diesem Gebiet. Ebenfalls am Campus Martinsried befindet sich das Innovations- und Gründerzentrum Biotechnologie (IZB), Heimat für ca. 50 Start-Ups und über 700 Mitarbeiter aus dem Bereich Biotechnologie. Das IZB hat auch eine Außenstelle am Campus Freising-Weihenstephan. Etablierte Unternehmen wie BioNTech, Moderna, Daiichi Sankyo oder GSK sind ebenfalls in München und Umgebung ansässig und werten das Life Science Cluster auf.

Im Cluster **Rhein-Ruhr** liegt ein besonderer Schwerpunkt auf dem Thema Digital Health. Die Kooperationsplattform der Universitätsmedizin Essen (Universität Essen-Duisburg) und Uniklinik Köln (Universität zu Köln), das Cancer Research Center Cologne Essen (CCCE) beschäftigt sich u.a. mit der Anwendung von KI-basierter Krebsforschung am Nationalen Zentrum für Tumorerkrankungen. Der Start-Up-Hub BRYCK in Essen bietet jungen Unternehmen im Bereich Health Tech Starthilfe und Unterstützung bei der Standortsuche und Finanzierung. In

Bedeutung von Standortqualitäten für eine Life Science Entwicklung



einem ähnlichen Bereich ist der Gesundheitscampus Bochum auf dem Gelände der Ruhr Universität Bochum als Standort tätig, hier befindet sich u.a. das Biomedizin Zentrum (BMZ). Das BMZ bietet jungen Unternehmen der Life Sciences und Gesundheitswirtschaft über 5.000 qm Büro- und Laborflächen für die Entwicklung, Herstellung und Markteinführung neuer Produkte, Technologien und Dienstleistungen. An der TU Dortmund entstand 2022 das DOLCE (Dortmund Life Science Center), welches sich mit der Forschung an biotechnologischen Fragestellungen beschäftigt. Ebenfalls in Dortmund befindet sich das BioMedizinZentrum Dortmund im Technologiepark Phoenix. Weitere in der Region ansässige Akteure sind Biopharma-Unternehmen wie Qiagen (Hilden), oder Pharma-Zulieferer wie Evonik (Essen und Marl). Perspektivisch dürfte sich das Interesse von Investoren auch in Richtung Düsseldorf und Köln/Leverkusen bewegen, das Flächenangebot an Bestandsimmobilien aufgrund der vorhandenen Industrievergangenheit bietet jedoch auch im Ruhrgebiet Potenziale für Brownfieldentwicklungen.

Die Region **Rhein-Neckar** ist besonders geprägt durch die Ansiedlungen in Mainz. Rund um den Campus der Johannes-Gutenberg-Universität sind in den letzten Jahren diverse Flächen entstanden, die Raum für Life Science-Unternehmen bieten. Auf dem 11 ha großen Gebiet der ehemaligen GFZ-Kaserne an der Goldgrube hat sich BioNTech mit seiner Zentrale angesiedelt, weitere Entwicklungsflächen stehen zur Verfügung. Der Life Science Campus liegt westlich des Uni-Campus; auf 12 ha sollen sich dort in den kommenden Jahren Biotech-Unternehmen und Forschungseinrichtungen ansiedeln. Weitere Entwicklungsflächen sind vorhanden. Die Region zwischen Heidelberg und Mannheim ist geprägt durch Medizinforschung, unter anderem mit den Universitätsmedizinen Heidelberg und Mannheim, dem Max-Planck-Institut für medizinische Forschung in Heidelberg, dem Deutschen Krebsforschungszentrum oder dem European Molecular Biology Laboratory (EMBL), ebenfalls beide in Heidelberg ansässig. Einige große internationale Unternehmen haben Standorte in der Region, darunter Roche Diagnostics GmbH (Pharma, Mannheim), Sanofi-Aventis (Pharma, Frankfurt) sowie viele Medizintechnikhersteller.

Am Standort **Hamburg** sind bereits langjährig international renommierte Forschungsinstitute (Helmholtz, Max-Planck-Gesellschaft, Fraunhofer) ansässig. In der Region Hamburg sind weltweit führende Hersteller aus dem Pharmabereich wie Nordmark und Medac ansässig. Neben diesen lang

etablierten Akteuren sind auch aufstrebende Unternehmen in der Region Hamburg ansässig – wie zum Beispiel Provirex, die an einer Therapie für HIV arbeiten.

Im europäischen Kontext ist besonders das britische Dreieck Cambridge-Oxford-London zu nennen, das als einer der Topcluster im Life Science-Bereich gilt. Die Spitzenuniversitäten in Cambridge und Oxford sowie der Fachkräfte- und Unternehmensmagnet der Weltstadt London machen diese Cluster zu einem zu der fortgeschrittensten in Europa.

Paris profitiert ebenfalls von einem soliden Ökosystem aus bereits ansässigen Unternehmen, einem guten Forschungsumfeld und starkem Investitionslevel.

Es gibt einige weitere etablierte Cluster in Europa, darunter die Schweizer Standorte in Zürich und Genf, Lyon in Frankreich, Stockholm-Uppsala in Schweden und Amsterdam-Leiden in den Niederlanden. Allen gemein ist ein Umfeld mit starkem universitären Forschungsschwerpunkt, oft spezialisiert auf ein oder wenige Life Science-Bereiche sowie Wachstumspotenzial in punkto Investment und Flächen.

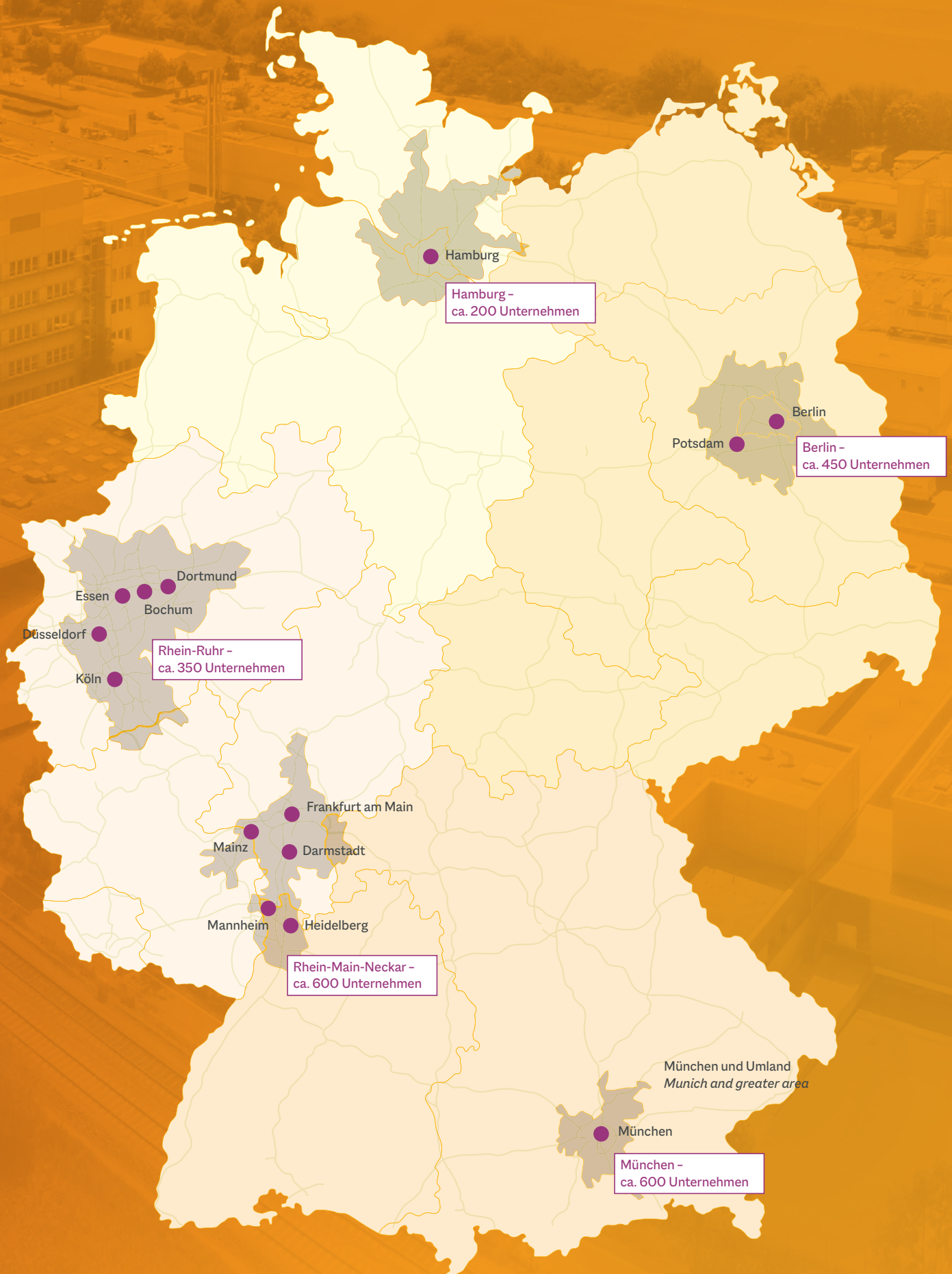
Marktindikatoren für das Life Science Segment

Die Etablierung von Life Science-Immobilien als eigenständige Assetklasse ist eine relativ junge Entwicklung. Bislang fehlten klare Definitionen und Abgrenzungen, was den Markt durch eine geringe Transparenz geprägt hat. Ein wesentlicher Grund dafür liegt darin, dass dieser Markt lange Zeit überwiegend von Eigennutzern dominiert wurde, wodurch weniger Informationen nach außen drangen.

Auf Grundlage der Marktbeobachtung der bulwiengesa AG sollen im Folgenden einige der wichtigsten Marktparameter beleuchtet werden. Dabei wurden Objekte berücksichtigt, die eine Laborflächennutzung aufweisen. Entsprechend flossen Immobilien mit den Merkmalen von Bürogebäuden, Forschung & Entwicklung, Produktionsimmobilien oder Gewerbeparks in die Analyse ein.

Die Entwicklung des Volumens im Zeitverlauf zeigt, dass sich die Summe von diesen auf einem deutlich niedrigeren Niveau bewegen als die der Unternehmensimmobilien in ihrer Gesamtheit. Mit einem durchschnittlichen Flächenumsatz von rund 178.000 qm pro im Zeitraum von 2018 bis im Jahr liegen diese um 93 % Prozent unter dem Flächenumsatz der Unternehmensimmobilien in Deutsch-

Übersicht der bedeutendsten Life Science Standorte/Cluster in Deutschland

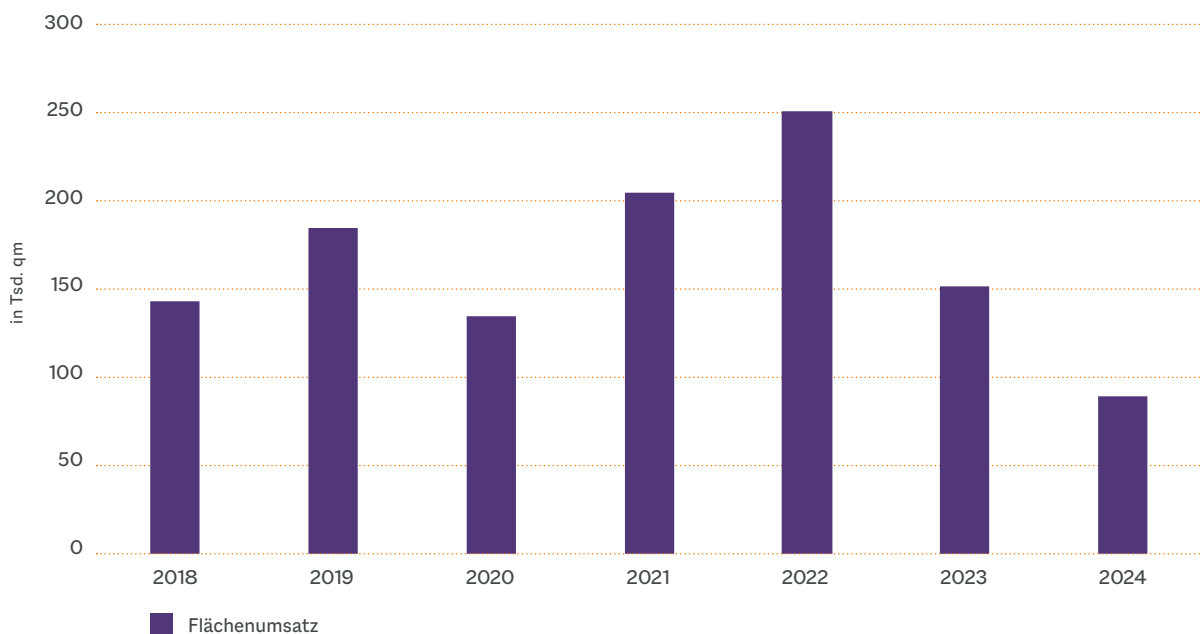


land insgesamt. Dies verdeutlicht die kleine Größe des Life Science Marktes. Anteil der Eigennutzungen an den gesamten Vermietungen liegt im betrachteten Zeitraum bei knapp über 50 %. Die Mehrheit der Nutzer von Life Science Flächen zeichnet sich durch eine hohe Bindung an ihre Standorte aus („sticky tenants“). Dies steigert die Attraktivität der Life Science Objekte für Investoren – führt aber auch dazu, dass weniger Wechsel der Fläche stattfinden und die Flächenumsätze niedriger ausfallen.

Ein beeinflussender Faktor für die Marktgröße im Life Science Segment ist die bereits angesprochene Cluster Sensitivität. Sie schränkt die in Frage kommenden Standorte für die Life Science Objekte ein. Da diese auch vorwiegend in den Ballungsräumen gelegen sind, herrscht zusätzlich eine scharfe Flächenkonkurrenz zu den weiteren Nutzungsarten.

Aufgrund der stark gestiegenen Nachfrage nach Laborflächen und dem limitierten Angebot konnte für den Flächentypus ein ansteigendes Mietniveau beobachtet werden.

Flächenumsatz in Life Science Immobilien in Deutschland



Life Science im Kosmos der Unternehmensimmobilien



Foto: Beos

Life Science Immobilien weisen eine hohe Spezifikation der Flächen an sowie hohen Sicherheitsbeschränkungen und abgeriegelten Bereichen. Tatsächlich jedoch fügen sich Life Science-Flächen ideal in moderne Campuslösungen ein, in denen gemeinsam geforscht, entwickelt und produziert wird. Der Austausch über die Technologiefelder der Life Science hinaus kann Synergieeffekte zwischen den Mietern ermöglichen. Es hat sich in Einzelfällen auch gezeigt, dass sich bestehende Unternehmensimmobilien-Standorte stärker zu Life Science entwickeln können.

Die Transformation der Wirtschaft in Deutschland und der Flächenansprüche der Nutzer hat auch zur Folge, dass auch die Unternehmensimmobilien auf diese eingehen müssen.

Life Science ist ein starker Wachstumsmarkt, von dem auch eine hohe Flächennachfrage zu erwarten ist. Es zeichnet sich ab, dass diese Nachfrage nicht in ausreichendem Maße gedeckt werden kann. Der Markt ist in Teilen noch sehr eigennutzergetrieben. Aufgrund der Spezifika von Life Science Flächen sind Projektentwickler noch zögerlich, wenn es um diese Assetklasse geht. Hier können Unternehmensimmobilien, die sich bereits durch eine Flexibilität der Nutzungsarten auszeichnen helfen, diesen Nachfrageüberhang auszugleichen.

Nichtdestotrotz sind bereits in einigen Objekttypen der Unternehmensimmobilien bereits Laborflächen untergebracht und Nutzer aus dem Life Science Sektor als Mieter vorhanden. So weisen eine Vielzahl von Gewerbeparks diesen Campuscharakter, auf der bedingt durch die räumliche Nähe die Zusammenarbeit und den Wissensaustausch befördert.

Bauliche Anforderungen / Objektqualitäten

Die nachstehende Übersicht über die Erfordernisse an Objekt und Standort verdeutlicht eines: neben dem „Campus-Gedanken“ mit Möglichkeiten zum Austausch und Wissenstransfer sind es auch spezifische bauliche Anforderungen, die für die Life Science Branche essenziell sind.

Dem Lüftungskonzept kommt bei der Gebäudeplanung eine sehr hohe Bedeutung zu, da je nach Tätigkeit vor Ort entsprechende Luftwechselraten zwingend erforderlich sind (z.B. in Abhängigkeit von der biologischen Sicherheitsstufe S1 bis S4; i.d.R. mindestens 8-facher Luftwechsel). Es können aber auch vertikale Durchbrüche zur Erhöhung des Abluftvolumenstroms erforderlich sein.

Bei der Planung sollte ebenso die Teilbarkeit von Mieteinheiten berücksichtigt werden, da dies sowohl dem Mieter als auch dem Vermieter zugute kommt, um auf sich ändernde Flächenbedarfe des Nutzers (Wachstum wie Verkleinerung) adäquat reagieren zu können. Und gerade im Life Science Business kann sich dieser Bedarf sehr dynamisch – in beide Richtungen – entwickeln. Darüber hinaus hängt die Teilbarkeit auch von der Nutzungsart ab: So sind beispielsweise Mieteinheiten ab 300 qm für Labore und Einheiten ab 800 qm für Produktionszwecke oder Life Science bezogene Logistik üblich.

Unter den Ausstattungsmöglichkeiten mit Spezialmedienanschlüssen sind die gängigsten Medien: Druckluft, Kaltes Laborwasser, Vakuum. Bei Bedarf lassen sich auch zahlreiche weitere Medien hinzuschalten.

Weitere Fakten, die in der Ausgestaltung einer möglichst funktionalen und drittverwendungsfähigen Immobilie beachtet werden sollten, sind:

- redundante Gebäudetechnik
- Digitale Infrastruktur
- Schachtreserven
- Personen und Materialflüsse (z.B. Entsorgung von Gefahrenstoffen, Hygiene- /und Schleusenkonzepte)
- Bundtiefe/Grundrisskonzeption; Achsraster
- Fassadenausbildung (z.B. für Transport/Austausch von Geräten)
- Zudem kommen ESG-Anforderungen an das Gebäude.

Die baulichen Anforderungen Life Science Immobilien, sind, das zeigt die obenstehende Auflistung, komplex und variieren stark je nach Einzelfall. Dabei gilt: Je vielseitiger eine Immobilie bereits in ihrer Grundstruktur ist, desto einfacher lässt sich eine Nutzung für Life Science integrieren.

Obwohl es grundsätzlich möglich ist, bestehende Immobilien für Life Science Anwendungen nachzurüsten, ist dies in der Praxis oft mit erheblichen Herausforderungen verbunden. Besonders anspruchsvoll ist die technische Nachrüstung, die meist mit sehr hohen Kosten einhergeht. Ehemalige Produktions- oder Laborflächen sind hierbei besonders geeignet,

da sie in der Regel über die erforderlichen Deckenhöhen und Traglasten verfügen. Es muss jedoch festgestellt werden, dass nur ein sehr geringer Teil von Bestandsimmobilien wirtschaftlich für Life Science Zwecke nachgerüstet werden kann.

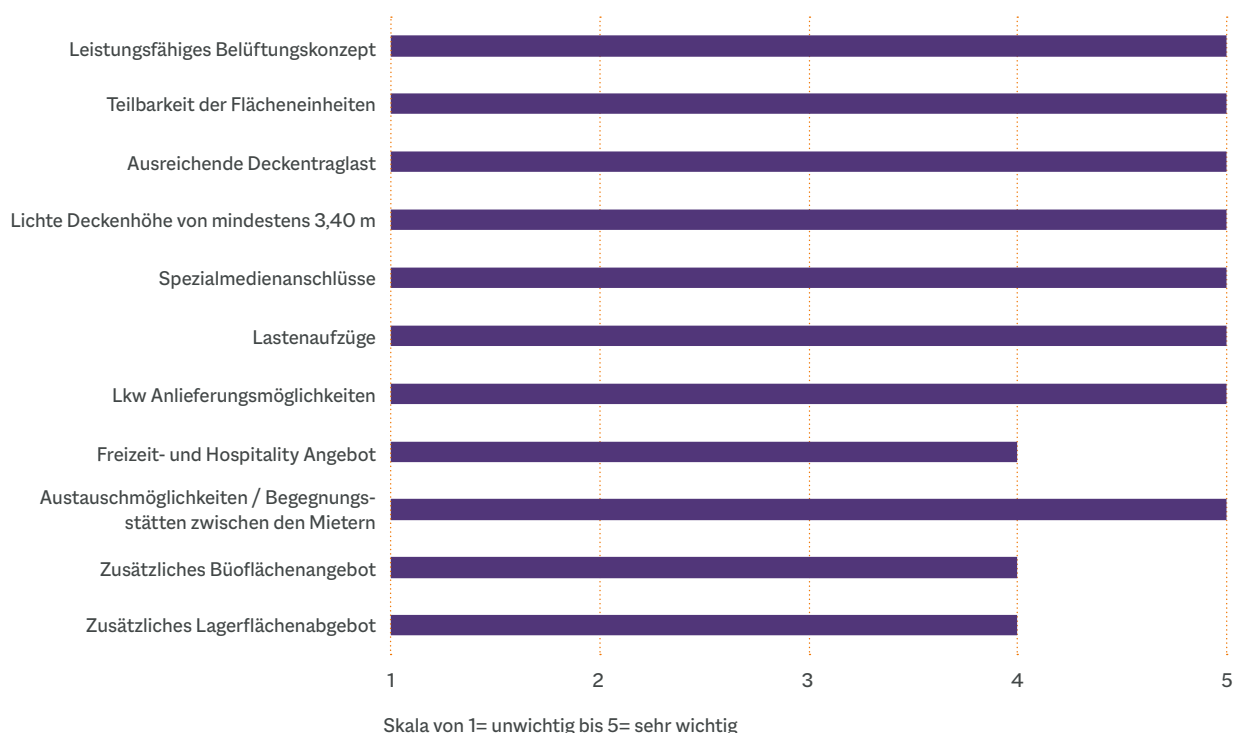
„Der ideale Ansatz besteht darin, Unternehmensimmobilien von vornherein so zu konzipieren, dass eine Integration von Life Science Nutzern grundsätzlich möglich ist. Im Neubaubereich kann dies durch eine reversible Bauweise unterstützt werden, um spätere Umnutzungen zu erleichtern.“

Hendrik Staiger, BEOS AG

Die Lüftungs-, Kühl- und Elektroleistung in Life Science Immobilien liegt im Vergleich zu herkömmlichen Büroimmobilien deutlich höher, oft um das Drei- bis Vierfache. Diese Voraussetzungen müssen bereits in der Planungsphase entsprechend mitgedacht und ausgeführt werden.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt von Life Science Immobilien ist ihre zukunftsorientierte Ausrichtung. Hierbei spielen Überlegungen zur Konnektivität und Anpassungsfähigkeit der Gebäude eine zentrale Rolle. Moderne Life Science Gebäude müssen in der Lage sein, neue Technologien und Forschungsbedin-

Bedeutung von Objektqualitäten für eine Life Science Entwicklung



gungen zu integrieren. Insbesondere die Simulationswissenschaften erfordern eine erstklassige digitale Infrastruktur, um komplexe, virtuelle Experimente durchführen zu können. Dies bedeutet, dass Labore nicht nur den physischen Anforderungen gerecht werden müssen, sondern auch eine hochwertige digitale Ausstattung aufweisen sollten.

Insgesamt zeigt sich, dass die baulichen Anforderungen an Life Science Immobilien hochkomplex sind und eine sorgfältige Planung sowie spezialisierte Expertise erfordern, um den spezifischen Bedürfnissen dieser Branche gerecht zu werden.

Nutzerseitige Aspekte für Life Science Immobilien

Die Anforderungen der Nutzer an Life Science Immobilien sind stark abhängig von deren Tätigkeitsschwerpunkt. Ob der Fokus auf Forschung, Herstellung oder Vertrieb liegt, beeinflusst maßgeblich die Aufteilung der Flächen zwischen Büro-, Labor- und Produktionsbereichen sowie deren technische Ausstattung. Während kleinere Start-ups oft eine hohe Flexibilität bei der Raumgestaltung benötigen, da ihre Bedürfnisse im Zuge der Unternehmensentwicklung dynamisch wachsen und sich verändern können, suchen größere, etablierte Unternehmen

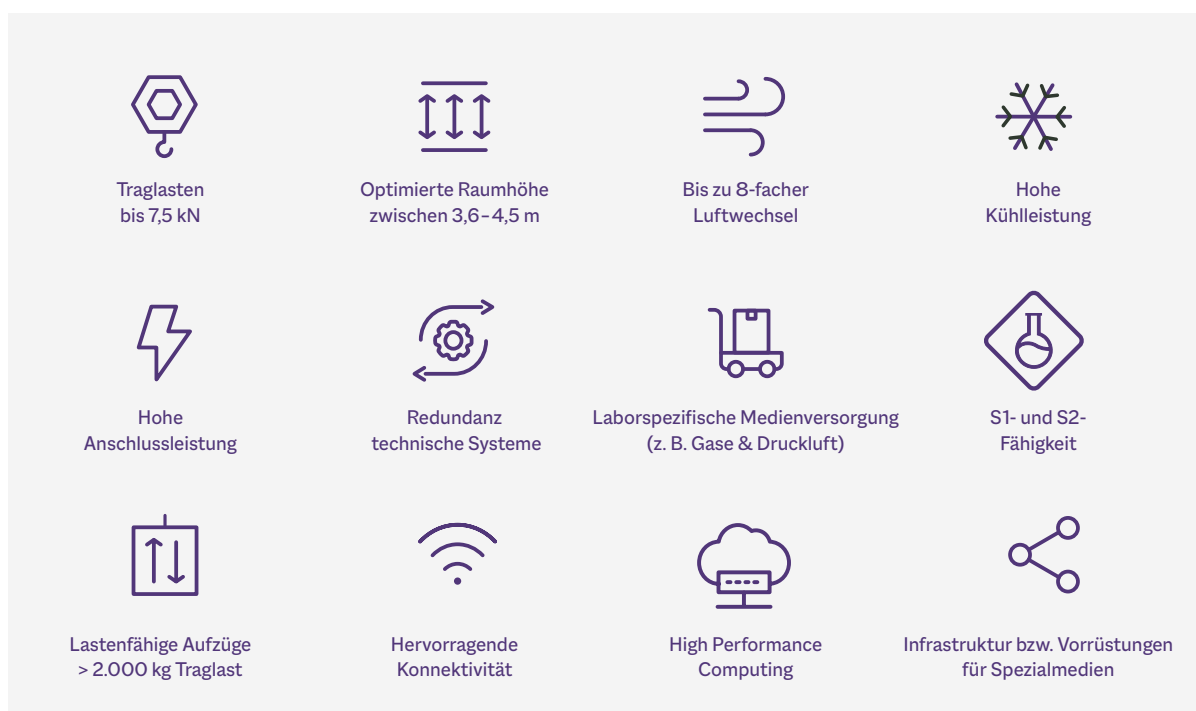
nach Gebäuden, die ihre fest etablierten Prozesse optimal unterstützen. Für die ersten Phasen eines Unternehmens, insbesondere bei Start-ups, sind sogenannte Inkubator-Lösungen oft die ideale Wahl. Diese bieten flexible Räumlichkeiten, die sich gut in Unternehmensimmobilien integrieren lassen. Auch für Scale-Ups oder für Nutzungen in den klinischen Versuchsphasen sind moderne Unternehmensimmobilien oftmals gut geeignet.

Insgesamt ist es entscheidend, dass die spezifischen Anforderungen der Nutzer frühzeitig und detailliert definiert werden, um eine Immobilie zu schaffen, die den vielfältigen und oft hoch spezialisierten Bedürfnissen der Life Science Branche gerecht wird.

Finanzielle Aspekte für Life Science Immobilien

Die finanziellen Aspekte bei der Vermietung von Life Science Immobilien sind komplex und erfordern eine sorgfältige Abwägung. Die Mietpreise für solche Immobilien sind in der Regel höher als für herkömmliche Büro- oder Produktionsflächen, insbesondere wenn es um Labor-, Reinraum- oder stark technisierte Produktionsbereiche geht. Je nach Ausbaustandard können diese mehr als 100 % über

Wesentliche bauliche Anforderungen an eine Life Science Immobilie



Quelle: Hybrick / Investa, Erfolgreiche Standortwahl für Life Science Unternehmen

einer vergleichbaren Büromiete am Standort liegen. Gleichzeitig sind in diesem Fall aber die Ausbaukosten deutlich höher. Eine Möglichkeit, die Kosten für den Vermieter zu senken, besteht darin, die Schnittstellen mit dem Nutzer so zu definieren, dass ein Großteil der Ausbaukosten vom Nutzer selbst getragen wird. Je größer jedoch die Differenz zwischen der verlangten Miete und der Marktmiete für übliche Nutzungen ist, desto wichtiger werden die Bonität des Mieters und die Laufzeit des Mietvertrags.

Besondere Herausforderungen ergeben sich bei der Vermietung an Start-ups, da diese in der Regel finanziell schwächer aufgestellt sind als etablierte Unternehmen. Das Mietausfallrisiko ist bei Start-ups daher höher. Aufgrund ihres begrenzten Kapitalstocks bevorzugen Start-ups, dass der Vermieter so viel wie möglich in den Ausbau der Flächen investiert. Ein Umstand, der vermietetseits im Regelfall auf wenig Gegenliebe stößt.

„Der Ausbau von Flächen, die Anschaffung von Equipment und Geräten sind allerdings kostspielig, sodass Start-ups es in der Regel vorziehen, wenn der Vermieter den Großteil des Flächeninvestments stemmt. Für Vermieter stellt dies wiederum ein hohes Nachvermietungsrisiko aufgrund mangelnder Drittverwendungsfähigkeit dar. Darum bevorzugen sie die technische Übergangs-

beschnittstelle so früh wie möglich - z.B. in „core & shell“ mit Medienübergabe ab Schacht - zu definieren, sodass das Investment in die Mietfläche primär vom Nutzer selbst getragen wird.“

Hendrik Staiger, BEOS AG

Es ergibt sich ein Spannungsfeld: Auf der einen Seite möchte der Vermieter sein Risiko minimieren, auf der anderen Seite können Start-ups die mit diesem Risiko verbundenen Kosten häufig nicht tragen. Aufgrund dieser Umstände sind Start-ups für Vermieter oft weniger attraktiv als kapitalstärkere, etablierte Unternehmen. Start-ups sind deshalb häufig in Gründerzentren, die von Wirtschaftsfördergesellschaften (WiFö) oder städtischen beziehungsweise kommunalen Einrichtungen betrieben werden zu finden. Ein alternatives Konzept könnte die Zwischenschaltung eines Mietlaborbetreibers sein, der das Risiko aufnimmt und die Flächen an die Start-ups weitervermietet.

Um die finanziellen Belastungen zu optimieren, sollten mögliche Förderprogramme recherchiert und genutzt werden. Häufig sind beispielsweise sowohl der Standardausbau als auch Mietersonderwünsche über die Investitionsbanken der Städte/Kommunen förderfähig, sofern diese Kosten vom Mieter übernommen werden. Solche Förderungen können eine erhebliche Entlastung darstellen und sollten von allen Beteiligten in Betracht gezogen werden.

Flächenansprüche eines Life Science Nutzers nach Reifephase des Unternehmens

Entwicklung & Forschung	Vorklinische Versuche	Klinische Versuche I-III	Eingeschränkte Zulassung	Uneingeschränkte Zulassung
Start-Up Phase	Scale-Up Phase	Mittlere-Größen-Phase	Reifephase 1.0	Reifephase 2.2
100-200 m ²	100-2.000 m ²	2.000-3.000 m ²	3.000-10.000 m ²	10.000-50.000 m ²
Labor > Büro	Labor ≥ Büro	Labor = Büro	Büro > Labor	Büro > Labor
Flexible Mietdauer	3-5 Jahre	5-10 Jahre	7-10 Jahre	10-15 Jahre
Grundsätzlich gute Eignung zur Integration in Gewerbeparks / Unternehmensimmobilien			I.d.R. Spezialimmobilien, konsequente Erfüllung der nutzerspezifischen Anforderungen, → keine/geringe Drittverwendungsfähigkeit	

Quelle: Hybrick / Investa, Erfolgreiche Standortwahl für Life Science Unternehmen

Conclusio

Aus dem Vorstehenden gehen im Wesentlichen drei Erkenntnisse für die Integration von Life Science in den Kosmos der Unternehmensimmobilien hervor:

1. Die baulichen Anforderungen an die Immobilie variieren innerhalb des Segments Life Science stark. Für eine hohe Drittverwendungsfähigkeit sollten die Grundkriterien für eine möglichst große Anzahl von Nutzern eingeplant werden. Dies betrifft beispielsweise wesentliche Ausstattungskriterien wie Deckenhöhe, Traglast, Anzahl Schächte, etc. Für ein größtmögliches Maß an Drittverwendungsfähigkeit ist es sinnvoll, diese trotz höherer Baukosten bereits mitzuplanen.
2. Im Bestand lassen sich Nutzungen aus dem Segment Life Science nur im Einzelfall und mit deutlich erhöhtem Kostenaufwand in bestehende Unternehmensimmobilienstrukturen, wie Gewerbeparks, integrieren. Bei Neubauten kann es sehr lohnenswert sein, die baulichen Vorkehrungen für derartige Nutzungen zu treffen. Entsprechende Nutzungen lassen sich auch gut in bestehende Campus-/Gewerbeparkstrukturen integrieren.
3. Für Betreiber von Unternehmensimmobilien sind im Regelfall Nutzer interessant, die den Status des Start-Ups verlassen haben und bereits eine gewisse Marktposition erlangt haben. Trotz höherer Mieten rentieren sich die höheren Ausbaurkosten erst ab einer gewissen Mietdauer, das Risiko von Mietausfällen bei Start-Ups ist deutlich höher.

Life Science Entwicklung in der Praxis

BEOS NOVA 11 Neufahrn – Raum für Innovation, Produktion und Flexibilität



NOVA 11 Neufahrn (Quelle: BEOS AG)

Der Mieter ITM Isotopen Technologien München AG (ITM) produziert und entwickelt medizinische Radioisotope sowie Radiopharmazeutika für die Krebstherapie und hatte seinen Firmensitz bereits im benachbarten Garching. Die Nähe des Gewerbeparks zum Flughafen München stellte für ITM einen entscheidenden Standortvorteil dar, da die im NOVA hergestellten medizinischen Radioisotope innerhalb kürzester Zeit an den Flughafen gebracht und von dort innerhalb von maximal 96 Stunden weltweit ausgeliefert werden können. Zum Zeitpunkt der Anmietung von ITM in Haus 11 des Gewerbeparks NOVA (Solitärgebäude) mit Büro-, Produktions- und Laborflächen im Jahr 2019 befanden sich weitere Gebäude auf der Liegenschaft noch in Erstellung. Dies stellte für ITM von Anfang an einen interessanten Aspekt dar, da das Unternehmen seit Jahren ein starkes Wachstum verzeichnete und bereits auf der Suche nach potenziellen Erweiterungsmöglichkeiten war. In der Folge wurde ein weiterer Teil des Hauses 2 angemietet, um dort die eigenen Produkte lagern zu können.

Bei der Konzeption des Gewerbeparks NOVA Neufahrn wurde von Beginn an die Intention verfolgt, auf dem Areal Raum für Produktion und Innovation zu schaffen. Hierfür hat das Planerteam bei der Revitalisierung des ehemaligen AVON-Areals auf eine größtmögliche Flexibilität geachtet und die Flächen spekulativ entwickelt. Die flexible Planung des neu errichteten Solitärgebäudes „NOVA 11“ hat somit auch den aufwendigen Umbau – trotz hochspezifischer Anforderungen – für ITM ermöglicht und die Basis geschaffen, dass dort heute Arzneimittel für die sogenannte gezielte Radionuklidtherapie produziert werden können. Das NOVA-Planerteam hat das Unternehmen ITM bei dem kostenintensiven Flächenumbau von Beginn an beratend unterstützt. Dies umfasste die Beratung zu Fragen des Schallschutzes und der Lüftungskapazitäten. Die Abstimmung erfolgte in regelmäßigen Jour fixes zwischen Nutzer und Vermieter, wodurch sich beide Seiten über den Ausbau und die Gegebenheiten stets auf dem aktuellen Stand hielten. Im Rahmen einer Mietlösung konnte BEOS einem Life Science-Nutzer Flächen und Infrastruktur zur Verfügung stellen, die nach Ausbau für dessen hochinnovative Produktionsprozesse geeignet sind.

GEWERBEPARK NOVA NEUFAHRN

Standort: Neufahrn (bei München)

Grundstückfläche: 115.600 qm

Gesamtnutzfläche: 71.785 qm

Bürofläche: 11.145 qm

Lager-/Hallenfläche: 54.052 qm

Flex Spaces: 3.697 qm

Laborflächen: 2.769 qm

Sonstige Flächen: 394 qm

Fertigstellung: 2019 (3. Bauabschnitt vom ITM-Mieterausbau noch im Gange)

NOVA 11 (MIETER ITM)

Gesamtnutzfläche: 4.945 qm

Bürofläche: 2.055 qm

Lagerfläche: 348 qm

Laborflächen: 2.421 qm

Fertigstellung: 2019

Impressum

Herausgeber
INITIATIVE
UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

Geschäftsstelle der
INITIATIVE
UNTERNEHMENSIMMOBILIEN
bulwiengesa AG
Moorfuhrweg 13
22301 Hamburg

Ralf-Peter Koschny
Telefon: +49 40 42 32 22-0
Telefax: +49 30 42 32 22-12

Wissenschaftliche
Bearbeitung, Datenhandling
und Redaktion

Projektleitung
Daniel Sopka
Telefon: +49 40 42 32 22-29
sopka@bulwiengesa.de
Felix Werner
Telefon: +49 40 42 32 22-28
werner@bulwiengesa.de

Projektassistenz
Benedikt Gebert
Felix Oedekoven

Spotlight Life Science,
2. Halbjahr 2024
Redaktionsschluss: 6.9.2024

Design
Büro Dawallu

Copyright © 2024

Alle Rechte vorbehalten. Auszüge dürfen unter Angabe der Quelle »Initiative Unternehmensimmobilien« verwendet werden. Umfangreichere Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der Initiative Unternehmensimmobilien und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung des Marktberichtes oder Teile davon für Vermarktungsprospekte; hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der Initiative Unternehmensimmobilien einzuholen. Ansprechpartner ist die Geschäftsstelle der Initiative.

Disclaimer

Die in diesem Marktreport vorgelegten Ergebnisse und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen basieren auf den Auswertungen der Teilnehmerportfolios bzw. den von den Mitgliedern der Initiative durchgeführten Vermietungs- und Investmenttransaktionen. Sie wurden durch weitere vorhandene oder in der Bearbeitungszeit zugängliche Quellen ergänzt und nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt analysiert. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen. Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.

Die INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN ist eine Kooperation von:



unternehmensimmobilien.net