Forschungsimmobilien trumpfen auf

Am Wissenschaftsstandort Deutschland ergibt sich für Investoren ein spannendes Betätigungsfeld – Attraktive Renditen

Börsen-Zeitung, 1.10.2022
Life-Science-Immobilien sind ein Wachstumsmarkt. Die globale Pandemie hat die Gesundheitsbranche ins Rampenlicht gehoben. Forschung und Innovation brauchen Platz, die Räumlichkeiten müssen sehr spezielle Bedingungen erfüllen. Immobilieninvestoren hat das bisweilen abgeschreckt und entsprechend gering ist der Anteil am Gesamtmarkt. Das ändert sich nun.

Was zeichnet die Immobilien im Life-Science-Bereich aus, welche strukturellen Faktoren treiben das Wachstum, welche Risiken gilt es zu beachten und warum kann sich ein Einstieg für Investoren lohnen?

Im Scheinwerferlicht

BioNTech. Sofort macht es klick: Seit der rasanten Ausbreitung von Covid-19 und der nicht minder geschwind verlaufenden Suche nach einem Impfstoff kennt fast jeder das Unternehmen aus Mainz. Die Pandemie hat schlagartig eine gesamte Industrie ins Scheinwerferlicht befördert, die zwar auch zuvor schon ein Wachstumsmarkt war – sich aber dennoch weitgehend unbemerkt von der breiteren Öffentlichkeit entwickelt hat. Die Menschen werden immer älter und mit dem steigenden Alter nehmen auch die entsprechenden Krankheiten zu: Krebs, Diabetes oder Demenz, um nur einige zu nennen. Experten aus aller Welt forschen immer intensiver an Therapien, die diese Leiden heilen oder zumindest lindern können. Immobilieninvestoren haben der Branche bislang jedoch eher wenig Aufmerksamkeit geschenkt.

„Life-Science-Immobilien sind eine sehr spezielle Anlageklasse, in der man die Anforderungen der Nutzer noch genauer verstehen muss als in klassischen Immobilienarten.“

Von
Marco Kohla

Mitgründer und Geschäftsführer von GalCap Europe

Hinschauen lohnt sich

Klar ist: Life-Science-Immobilien sind eine Nische. Hinschauen lohnt sich aber dennoch – und gerade jetzt. Denn die Entwicklung und Produktion des Covid-19-Impfstoffes hat den Trend massiv beschleunigt. Nicht zuletzt durch diesen Erfolg rücken Forschungs- und Laboreinrichtungen inklusive angeschlossener Bürogebäude in den Fokus institutioneller Investoren. Angesichts der Umbrüche in den klassischen Immobiliensegmenten suchen immer mehr deutsche und internationale Investoren nach Investitionsmöglichkeiten in alternative Assetklassen.

Wobei zunächst geklärt werden sollte, was genau unter Life-Science-Immobilien zu verstehen ist. Denn noch es gibt keine einheitliche Definition, der Begriff ist nicht klar abgegrenzt. Klassische Bürohäuser, die an Pharma-Unternehmen vermietet sind, können ebenso darunterfallen wie Labore unterschiedlicher Sicherheitsklassen bis hin zu vollklimatisierten Speziallagern für die temperatursensible Medikamentenlogistik.

Kennzeichnend ist für den Sektor die Zusammenarbeit unterschiedlicher Disziplinen von Biotechnologie und -chemie über Medizintechnik bis zur spezialisierten IT. Die benötigten Gebäude müssen daher unterschiedliche Funktionen vereinen, die von Büronutzung über Flächen für Forschung & Entwicklung bis zur Produktion reichen. Um ein einheitliches und klares Verständnis zu schaffen, sollen im Folgenden mit dem Begriff Life-Science-Immobilien insbesondere jene Gebäude bezeichnet werden, die für spezifische Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten geeignet sind und deren Laboranteile zumindest ein Drittel der Gesamtfläche ausmachen.

So kann man tatsächlich von einer eigenen Immobilienklasse sprechen, wenn auch einer flächenmäßig sehr kleinen. Führend sind hier bislang die USA und Großbritannien, wo die Märkte bereits eine gewisse Reife erreicht haben. In Kontinentaleuropa steht die Entwicklung dagegen erst am Anfang, weist aber insbesondere in den deutschsprachigen Ländern eine hohe Dynamik auf.

Die wachsende Industrie braucht mehr Fläche, sowohl für Forschung als auch für Produktion und Verwaltung. Allerdings kommt der Mietflächenumsatz bei Life-Science-Immobilien in den deutschen Top-5-Märkten gerade einmal auf 1% (!) des Büroflächenumsatzes. Auch das jährliche Transaktionsvolumen knackt nicht einmal die Marke von 1 Mrd. Euro, wie ein Report von Cushman & Wakefield zu Life-Science-Immobilien unterstreicht. Die Rendite liegt jedoch um etwa 1,5 bis 2% über reinen Bürohäusern und bietet damit einen substanziellen Mehrertrag.

Spezifische Cluster

Maßgeblich ist dabei, dass Life-Science-Immobilien deutlich höhere Anforderungen an das Immobilienmanagement stellen als reine Büroobjekte. Die Vernetzung und Kooperation mit anderen Unternehmen ist für die Nutzer von Life-Science-Immobilien essenziell. Daher haben sich einige Forschungscluster gebildet, in denen sich diese Unternehmen gerne ansiedeln. Hier herrscht eine rege Nachfrage nach Laborflächen, was wiederum aus Investmentperspektive wichtig ist.

„Kennzeichnend ist für den Sektor die Zusammenarbeit unterschiedlicher Disziplinen von Biotechnologie und -chemie über Medizintechnik bis zur spezialisierten IT. Die benötigten Gebäude müssen daher unterschiedliche Funktionen vereinen, die von Büronutzung über Flächen für Forschung & Entwicklung bis zur Produktion reichen.“

Die Cluster sind meist sehr spezifisch. So hat sich beispielsweise in Wien das Cluster „Vienna BioCenter“ als einer der international führenden Standorte für Molekularbiologie herausgebildet. Die räumliche Nähe zur Universität hat dabei sehr geholfen. Ähnliches gilt für den Campus Martinsried bei München, wo verschiedene Institute der Ludwig-Maximilians-Universität (LMU), Max-Planck-Institute, ein Innovations- und Gründerzentrum und zahlreiche Firmen zusammenfinden. Der Technologiepark Adlershof in Berlin ist ebenfalls ein hervorragendes Beispiel für einen zukunftsweisenden Wissenschaftspark.

Gleichzeitig haben zwischenzeitliche Grenzschließungen, Abschottung sowie Lieferengpässe als Folge der Pandemie vor allem in Westeuropa zu einer Rückbesinnung auf Produktionsstätten vor Ort geführt. Das sogenannte „Near-Shoring“ eröffnet dem deutschsprachigen Raum aufgrund leistungsfähiger Produktionsbetriebe und einer modernen Verkehrsinfrastruktur große Möglichkeiten. Life Science wird dabei eine Schlüsselindustrie sein. Für heimische, aber auch internationale Investoren kommt als weiterer Vorteil das verlässliche Rechtssystem innerhalb der DACH-Region – Deutschland, Österreich und Schweiz – hinzu.

Abweichendes Profil

Life-Science-Immobilien sind eine sehr spezielle Anlageklasse, in der man die Anforderungen der Nutzer noch genauer verstehen muss als in klassischen Immobilienarten. Das Risiko der Investition ist nicht unbedingt höher als in anderen Segmenten, aber es zeigt ein abweichendes Profil. Viele der Mieter sind junge, innovative Firmen, die sich dynamisch weiterentwickeln. Der Immobilieninvestor trägt zwar kein direktes Risiko aus einzelnen Forschungsprojekten, aber es kann zu höherer Mieterfluktuation kommen: sowohl bei missglückten Start-ups als auch bei sehr erfolgreichen, die schnell aus ihren Mietflächen herauswachsen. Flexibilität und Spezialisten-Knowhow sind entsprechend unabdingbar.

„Life-Science-Immobilien stellen deutlich höhere Anforderungen an das Immobilienmanagement als reine Büroobjekte. Die Vernetzung und Kooperation mit anderen Unternehmen ist für die Nutzer von Life-Science-Immobilien essenziell. Daher haben sich einige Forschungscluster gebildet, in denen sich diese Unternehmen gerne ansiedeln.“

Wachstumsperspektiven

Fazit – Der Wissenschaftsstandort Deutschland bietet Immobilieninvestoren ein spannendes Betätigungsfeld. Starke Wachstumsperspektiven und attraktive Renditen in diesem Segment ziehen immer mehr institutionelle Anleger an.

PLATZIEREN SIE IHRE ANZEIGE

SONDERBEILAGEN UND VERLAGSBEILAGEN/ SCHWERPUNKTTHEMEN 2022

Erscheinungstermine Oktober – Dezember

Sonderbeilagen	Erscheinungstag	Anzeigenschluss	Druckunterlagenschluss
Healthcare	22.10.2022	04.10.2022	10.10.2022
Wirtschaftsraum Bayern	29.10.2022	10.10.2022	17.10.2022
COP 27	05.11.2022	17.10.2022	24.10.2022
Wirtschaftsraum Niedersachsen	12.11.2022	24.10.2022	31.10.2022
Finanzen & Fußball	19.11.2022	01.11.2022	07.11.2022

Verlagsbeilagen/ Börsen-Zeitung SPEZIAL im Magazinformat	Erscheinungstag	Anzeigenschluss	Druckunterlagenschluss
Wealth Management & Private Banking	02.11.2022	04.10.2022	21.10.2022
Sachwertinvestments	10.11.2022	10.10.2022	29.10.2022

Schwerpunktthemen in der Tagesausgabe	Erscheinungstag	Anzeigenschluss	Druckunterlagenschluss
rendite November	01.11.2022	22.10.2022	21.10.2022
Eigenkapital	26.11.2022	07.11.2022	17.11.2022

Jahresschlussausgabe 2022	Erscheinungstag	Anzeigenschluss	Druckunterlagenschluss
Jahresschlussausgabe	31.12.2022	05.12.2022	16.12.2022

Mehr Informationen zu unseren Beilagen unter:
anzeigen.boersen-zeitung.de/print

Kontakt: Anzeigenabteilung
anzeigen@boersen-zeitung.de, Tel. +49 (0)69 2732-115

Börsen-Zeitung