



# Life Science Deutschland

Grundlagen, Trends und Ausblick für den Immobilienmarkt  
2023

# „Zwar weiß ich viel, doch möchte ich alles wissen.“

Zitat von Johann Wolfgang von Goethe

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns begegnen Sie Fachleuten, die Sie gerne mit ihrem Wissen unterstützen. Wir freuen uns auf Sie.



Dr. Konrad Kanzler  
Head of Research  
+ 49 (0) 69 – 970 505-614  
konrad.kanzler@nai-apollo.de



Dr. Marcel Crommen  
Managing Partner  
+ 49 (0) 69 – 970 505-143  
marcel.crommen@nai-apollo.de



Justin Krone  
Principal Consultant Investment & Life Science  
+49 (0) 69 - 970 505-176  
justin.krone@nai-apollo.de



Alexander Waldmann  
Director – Research  
+ 49 (0) 69 – 970 505-618  
alexander.waldmann@nai-apollo.de



## Überblick

- Globale Megatrends, wie die fortschreitende Alterung der Bevölkerung, steigende Ausgaben für Forschung und Entwicklung (FuE) sowie ein immer höherer Bedarf an medizinischer Versorgung, sorgen innerhalb der Life Science Branche für einen positiven Entwicklungsschub.
- Die Aufwendungen für FuE in Deutschland betragen im Jahr 2021 insgesamt rund 101 Milliarden Euro, was etwa 3,1 % des Bruttoinlandsprodukts (BIP) entspricht. Im internationalen Vergleich lag Deutschland zuletzt weltweit auf dem vierten Platz im Bereich der absoluten FuE-Ausgaben und auf dem vierten Platz in Bezug auf den Anteil der FuE-Ausgaben am BIP innerhalb Europas.
- Der Life Science Immobilienmarkt in Deutschland ist ein wachsender und dynamischer Sektor. In den letzten Jahren haben sich die Investitionen in Immobilien für die Life Science Branche deutlich erhöht, da das Interesse an Biotechnologie, Pharma und medizinischer Forschung grundsätzlich gestiegen ist und der Sektor durch die Coronapandemie einen zusätzlichen exogenen Schub erfahren hat. Die starke Präsenz von Unternehmen aus dem Life Science Segment in Deutschland und die bereits vorhandene Clusterstruktur, welche führende akademische Einrichtungen und Forschungsstätten enthält, werden auch zukünftig dazu beitragen, dass der Standort Deutschland und entsprechende Immobilien weiter in den Fokus von Investoren, Projektentwicklern und Finanzierungsinstituten rücken.
- Das Immobiliensegment Life Science ist in Deutschland trotz einer steigenden Thematisierung weiterhin intransparent, was Aussagen über Flächenumsätze, Mietniveaus und Transaktionsvolumina erschwert. Innerhalb unserer Analyse gehen wir für 2021 – basierend auf der durchschnittlichen Fläche pro Arbeitnehmer – von einem Flächenbestand von ca. 21,2 Mio. m<sup>2</sup> aus. Bis Ende 2024 dürften rund 1,7 Mio. m<sup>2</sup> zusätzliche Life Science Flächen benötigt werden.
- Für den Investmentmarkt im Life Science Sektor können ebenso wie für den Vermietungs- markt aufgrund der geringen Datengrundlagen zum Teil lediglich Annahmen getroffen werden. Die Marktmietpreise bewegen sich in Abhängigkeit des Baualters, der Flächenqualität, der Lage, des Mieters und der Mietdauer in einer Spanne im Schwerpunkt zwischen 12,00 und 20,00 €/m<sup>2</sup>, wobei in Neubauentwicklungen sowie bei besonderen nutzerspezifischen Ausbaumaßnahmen oder Ausstattungserfordernissen auch deutlich höhere Spitzenwerte erreicht werden. Die Multiplikatorenspanne für Bestandsobjekte beläuft sich aktuell von 14,00 bis 23,00-fach (in Abhängigkeit der Bauqualität, des Baualters, der Lage und der Bonität des Mieters). Bei Projektierungen in Top Life Science Lagen sind Faktoren oberhalb der 23,00-fach möglich, jedoch ist dies in starker Abhängigkeit zu dem aktuellen Marktumfeld und exogenen Einflussfaktoren zu bewerten. Auf Basis dieser Werte wird der derzeitige investmentfähige Life Science Immobilienbestand in Deutschland auf bis zu 33 Mrd. Euro eingeschätzt. Geringe Leerstände und lange Mietlaufzeiten machen Life Science Immobilien zu gefragten Investments, wobei Neubauentwicklungen im Fokus stehen.

Vor allem die Covid-19-Pandemie hat in den letzten Jahren dazu geführt, dass die Life Science Branche in den Fokus verschiedenster Akteure geraten ist. Neben den gesellschaftlichen Diskursen, beispielsweise in den Thematiken rund um die Impfstoffentwicklung und Produktion, sind vermehrt auch Investoren der Immobilienbranche auf das Thema Life Science aufmerksam geworden. Weitere Megatrends, wie der fortschreitende demographische Wandel, steigende Ausgaben für Forschung und Entwicklung und ein immer höherer Bedarf an medizinischer Versorgung innerhalb der Bevölkerung werden der Branche auch zukünftig eine Schlüsselrolle zukommen lassen.

## Life Science in Deutschland

In Deutschland gibt es eine Vielzahl von Unternehmen und Institutionen, die im Bereich Life Sciences bzw. der Lebenswissenschaften tätig sind. Dazu gehören Pharmaunternehmen, Biotechnologie-Firmen, medizintechnische Unternehmen und forschende Einrichtungen, wie beispielsweise Universitäten und Hochschulen. Diese Organisationen benötigen oft spezialisierte Immobilien, um den Anforderungen an ihre jeweiligen Tätigkeitsbereiche gerecht zu werden.

Life Science Immobilien in Deutschland umfassen in erster Linie Labore und Produktionsstätten, die

nach den hohen Anforderungen der Branche ausgerichtet sind. Dazu gehören zum Beispiel Reineräume mit kontrollierter Umgebung, die für die Produktion von Arzneimitteln und biotechnologischen Produkten erforderlich sind. Auch Büro- und Verwaltungsflächen sowie Lager- und Logistikimmobilien sind wichtige Bestandteile des Life Science Immobilienmarktes.

Ein Beispiel für ein großes Innovationscluster mit einem Forschungsschwerpunkt im Bereich Life Science ist BioRN in Heidelberg, das mit insgesamt über 140 Unternehmen und Institutionen das Life Science Cluster Rhein-Neckar bildet. Anzuführen ist auch das Münchener Biotech Cluster BioM, mit rund 340 Biotechnologie- und Pharmazieunternehmen im Großraum München. Weitere Beispiele sind BIO.NRW, das Netzwerk der Biotechnologie Nordrhein-Westfalen, biosaxony in Sachsen, HealthCapital in Berlin-Brandenburg oder auch „Life Science Nord“ in Hamburg und Schleswig-Holstein.

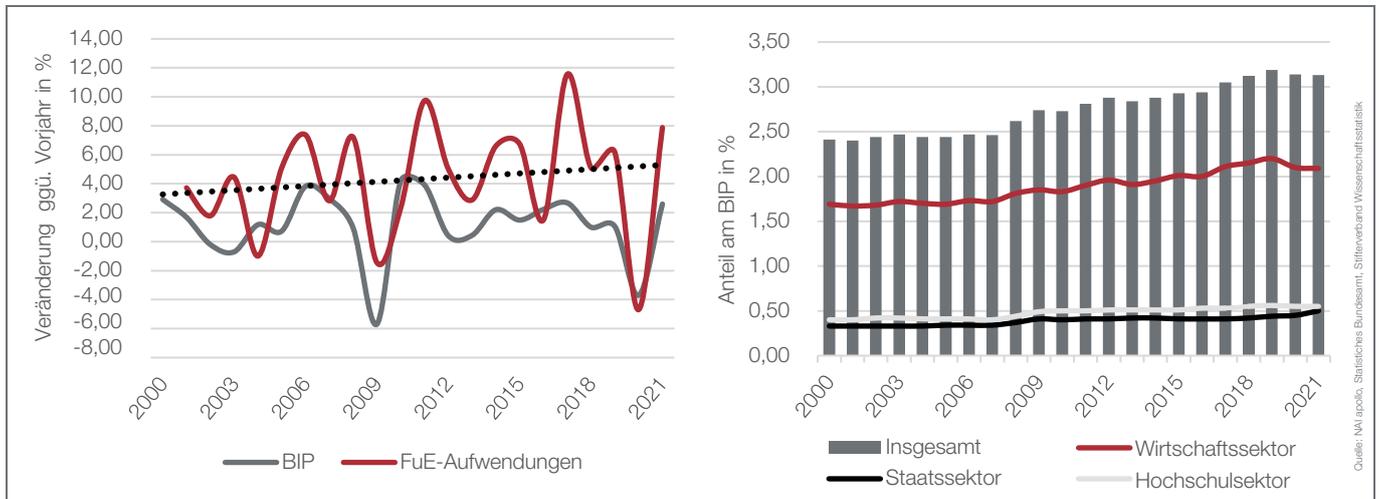
Um die dynamische Entwicklung des Life Science Segments in Deutschland zu veranschaulichen, bietet sich eine Betrachtung des Bereiches Forschung und Entwicklung (FuE) an, da zahlreiche Life Science Forschungsschwerpunkte hierin enthalten sind. FuE definiert sich dabei als private und öffentliche Tätigkeiten in den Bereichen Grundlagenforschung, angewandte Forschung und experimentelle Entwicklung, welche in einer systematischen Art und Weise

### Life Science Unterteilung

Medizintechnik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ingenieurwissenschaften im Bereich der Medizin</li> <li>• Kombination von Technik und medizinischer Sachkenntnis zwecks Diagnostik, Therapie, Krankenpflege, Rehabilitation und Lebensqualität</li> </ul>
Biotechnologie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anwendungsorientierte Spitzentechnologie an der Schnittstelle von Biologie, Medizin, Chemie und Ingenieurwissenschaften</li> <li>• Interdisziplinärer Ansatz zur Erforschung und Nutzbarmachung biologischer Systeme</li> </ul>
Digitale Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbindung von Gesundheitsfürsorge, Gesundheit, Leben und Gesellschaft mit digitalen Medizin- und Gesundheitstechnologien</li> <li>• Informations- und Kommunikationstechnologien zur Unterstützung bei der Behandlung und Betreuung von Patienten</li> </ul>
Pharma	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Forschung, Entwicklung und Herstellung von Arzneimitteln zur Heilung, Behandlung oder Vorbeugung von Krankheiten</li> <li>• Verbindung von Naturwissenschaften (u.a. Chemie, Biologie) mit medizinischen Fragestellungen</li> </ul>

Quelle: NAI Apollo

### Entwicklung von FuE-Aufwendungen vs. BIP und Anteil der internen FuE-Aufwendungen am BIP



unternommen werden, um Wissen zu vertiefen oder neue Kenntnisse zu erlangen. (vgl. Statistisches Bundesamt, 2023).

Die Ausgaben für FuE in Deutschland sind im internationalen Vergleich im oberen Segment anzusetzen. Im Jahr 2021 betragen die FuE-Aufwendungen nach vorläufigen Angaben des Stifterverbands Wissenschaftsstatistik in Deutschland insgesamt rund 101 Milliarden Euro, was etwa 3,1 % des Bruttoinlandsprodukts (BIP) entspricht. Im internationalen Vergleich lag Deutschland nach dem letzten verfügbaren Vergleichsdatenstand mit den Ausgaben auf dem vierten Platz weltweit in Bezug auf die absoluten FuE-Ausgaben und ebenfalls auf dem vierten Platz in Bezug auf den Anteil der FuE-Ausgaben am BIP in Europa. Die annualen Wachstumsraten von FuE-Aufwendungen übersteigen das BIP-Wachstum in Deutschland hierbei deutlich, was die überdurchschnittliche Trendentwicklung im Bereich Forschung und Entwicklung unterstreicht. Im Schnitt der letzten 10 bzw. 20 Jahre lagen die Aufwendungen zwischen 3,8 bzw. 3,3 %-Punkte oberhalb der jährlichen Entwicklung des BIP. Etwa zwei Drittel der Aufwendungen stammen hiervon aus dem Wirtschaftssektor. Dabei gibt es eine hohe Investitionstätigkeit in den Bereichen erneuerbare Energien, Medizintechnik und Informationstechnologien. Darüber hinaus unterstützt die Bundesregierung die FuE-Aktivitäten in Deutschland durch

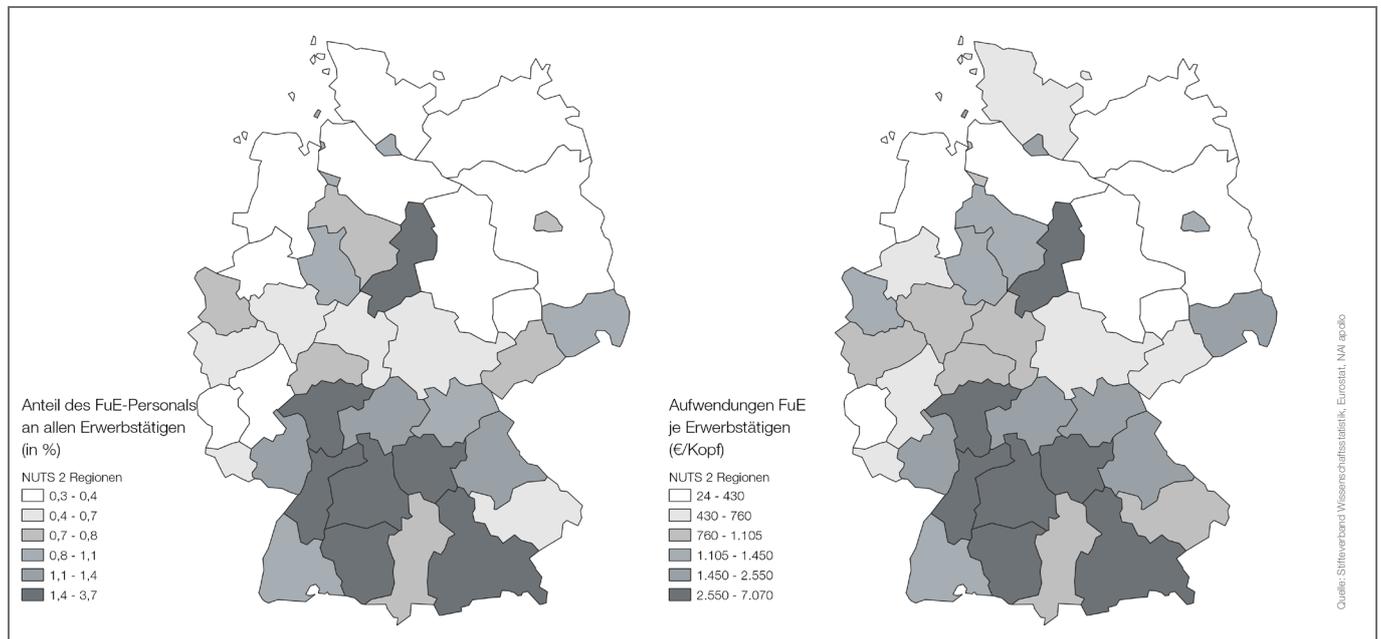
verschiedene Förderprogramme, wie zum Beispiel das Zentrale Innovationsprogramm Mittelstand (ZIM) oder das WIPANO-Programm zur Förderung von Patentanmeldungen. Auch die EU fördert die FuE-Aktivitäten in Deutschland durch verschiedene Programme, wie das Horizont-Europa-Programm der Europäischen Union für Forschung und Innovation. Insgesamt tragen die hohen FuE-Ausgaben in Deutschland zu einer Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit bei und fördern die Innovationskraft der deutschen Wirtschaft.

Zudem haben sie auch positive Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation und leisten einen Bei-

### Entwicklung von FuE-Beschäftigten vs. Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



## Interne Aufwendungen FuE (Euro/Kopf) und Anteil FuE-Personal (in %)



trag zur Lösung gesellschaftlicher Herausforderungen, wie zum Beispiel im Bereich des Klimaschutzes, der Pandemiebekämpfung oder der Gesundheitsversorgung.

Das FuE-Personal hat sich in den letzten Jahren ebenfalls dynamisch entwickelt und lag 2021 bei geschätzten 750.000 Vollzeitäquivalenten-Beschäftigten, was einem Anstieg von 27 % innerhalb der letzten 10 Jahre entspricht (sozialvers. Beschäftigte +15 %) und somit entkoppelt vom restlichen Arbeitsmarkt agiert. Wachstumstreiber beim Personal innerhalb der letzten 10 Jahre ist dabei der Wirtschaftssektor (+30 %).

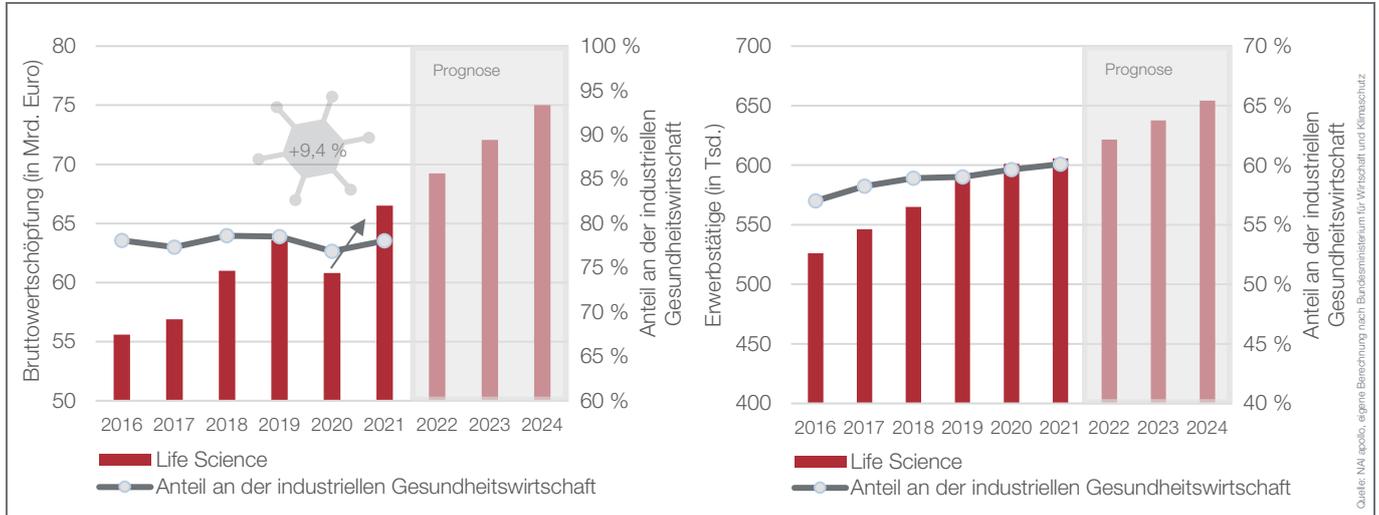
Bei genauerer Betrachtung der regionalen Allokation der Ausgaben für FuE wird deutlich, dass die Länder Baden-Württemberg, Bremen und Bayern die höchsten Aufwendungen als Anteil des BIPs aufweisen. Heruntergebrochen auf die statistische Klassifikationssystematik der Nuts-2 Regionen, welche eine räumliche Bezugseinheit verschiedener Regionen in Deutschland darstellt, stehen bei Aufwendungen im Bereich FuE sowie beim FuE-Personal unter anderem die Regionen Braunschweig, Stuttgart, Darmstadt und Oberbayern hervor.

## Industrielle Gesundheitswirtschaft – zentraler Bereich von Life Science

Um den Stellenwert von Life Science aufzuzeigen, lohnt sich eine Fokussierung auf die industrielle Gesundheitswirtschaft. Teile der industriellen Gesundheitswirtschaft können dabei als Kernbereich des Life Science Segments definiert werden. Hierzu zählen die Produktion von Humanarzneimitteln, Medizinprodukten und Medizintechnik (einschl. deren Handel und Vertrieb), Forschung und Entwicklung, digitale Gesundheit sowie Biotechnologie in der industriellen Gesundheitswirtschaft. Hierbei fallen weder staatliche Forschungseinrichtungen, die in diesen Bereichen tätig sind, noch Einrichtungen, die der medizinischen Versorgung zuzuordnen sind (z.B. Universitätsklinikum mit entsprechenden Forschungsabteilungen) in diese Definition.

Bei Analyse der Bruttowertschöpfung (BWS) wird deutlich, dass die Life Science Branche allein eine BWS von 66,5 Mrd. Euro (direkt) erzielt, was einem Wachstum von rund 20 % im Vergleich 2021 zu 2016 entspricht. Im Jahr 2021 ist die BWS dabei um 9,4 % angestiegen (nach einem Rückgang 2020). Das durchschnittliche jährliche Wachstum

## Direkte Bruttowertschöpfung und Erwerbstätige im Life Science Sektor (Industrielle Gesundheitswirtschaft)



seit 2018 beläuft sich infolgedessen auf 4,1 %. Bei Fortsetzung dieser Trendentwicklung würde die BWS zum Jahr 2024 bei rund 75 Mrd. Euro liegen.

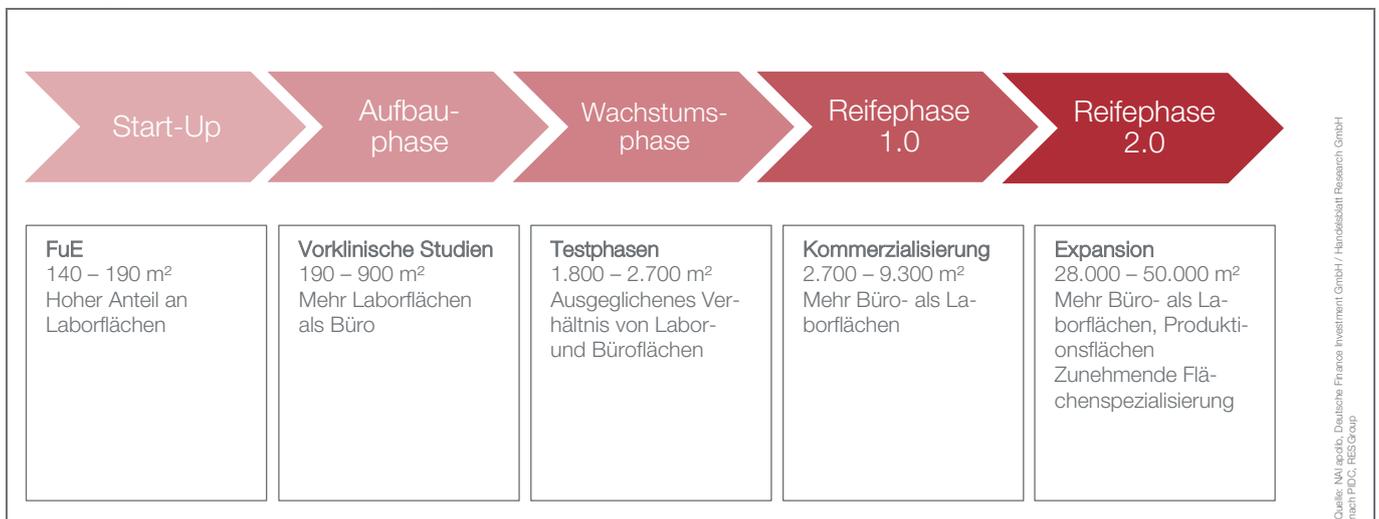
Die Zahl der Erwerbstätigen im Bereich Life Science innerhalb der industriellen Gesundheitswirtschaft hat sich in diesem Zeitraum (2016-2021) mit einem Plus von 15 % ebenfalls sehr dynamisch entwickelt. Einzelne Untersegmente konnten sogar Steigerungen von weit über 20 % verbuchen. Aktuell ist der größte Anteil der Erwerbstätigen in den Bereichen Medizintechnik (32 %) und Biotechnologie (31 %) beschäftigt. Bei der Anzahl der Erwerbspersonen konnte seit 2018 eine durchschnittliche jährliche

Steigerung von 2,6 % verzeichnet werden, was bei vergleichbarer Fortschreibung im Jahr 2024 über 650.000 Erwerbstätige im Life Science Sektor bedeuten würde.

## Standortanforderungen für Life Science Immobilien

Steigende Ausgaben innerhalb der Branche, eine sich dynamisch entwickelnde Anzahl an Beschäftigten und spezifische Branchenanforderungen machen die Flächennachfrage im Life Science Sektor

### Idealtypische Flächennachfrage im Bereich Life Science



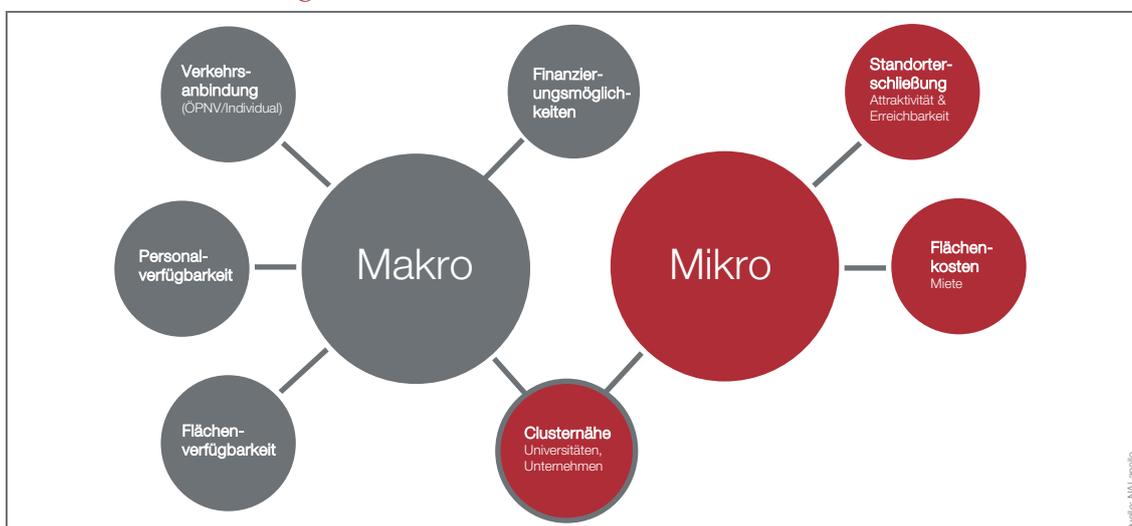
enorm individuell und komplex. Dabei verschieben sich die Flächenanforderungen im Unternehmenszyklus zunehmend zu mehr Fläche, beinhaltet aber über sämtliche Phasen hinweg einen Bedarf an Labor- bzw. Produktionsflächen, welche je nach Forschungsschwerpunkt bestimmte Ausstattungskriterien erfüllen müssen.

Neben den spezifischen Objektanforderungen werden ebenfalls bestimmte Standortfaktoren für die Mikro- und Makrolage von Life Science Unternehmen präferiert. Grundsätzlich wird das FuE-Ökosystem (Synergieeffekte durch Nähe zu anderen Institutionen und Unternehmen) sowie die Verfügbarkeit von Fachkräften und Young Talents als besonders relevant eingestuft:

- **Clusternähe:** Standorte in der Nähe von akademischen Institutionen und Forschungseinrichtungen bieten Zugang zu talentierten Forschern, akademischen Ressourcen und moderner Technologie. Diese Einrichtungen können auch als wichtige Partner für Forschungs- und Entwicklungsprojekte dienen und sorgen allgemein für verstärkte Synergieeffekte am Standort. Darüber hinaus wirkt eine ausgebil-dete Netzwerkstruktur für einen vereinfachten Zugang zu Märkten, Kunden, Lieferanten oder Distributoren.

- **Flächenverfügbarkeit / Verkehrsanbindung / Standorterschließung:** Die Flächenverfügbarkeit für neue Ansiedlungen und Erweiterungen stellt eine Grundvoraussetzung dar. Ein Standort mit einer guten sozialen, verkehrlichen und technischen Infrastruktur, u.a. mit modernen Büros, Laboren, Produktionsanlagen, Logistikzentren und Transportmöglichkeiten, stellt für Life Science Unternehmen sicherlich einen Vorteil dar. Auch die Anbindung an den ÖPNV bzw. an den Individualverkehr spielt für die Attraktivität aber auch für mögliche Distributionsmöglichkeiten von Produkten eine wichtige Rolle. Darüber hinaus können weiche Standortfaktoren, wie beispielsweise das Image des Standorts, ebenfalls wichtig für Life Science Unternehmen sein.
- **Flächenkosten:** Kosten, wie Miet- bzw. Kaufpreise für die jeweiligen Life Science Flächen, stellen ebenfalls einen wichtigen Aspekt bei der Standortwahl dar, werden jedoch häufig von den jeweiligen Unternehmen nicht als primärer Entscheidungsfaktor für die Standortwahl eingeschätzt.

### Standortanforderungen im Bereich Life Science



- **Personalverfügbarkeit:** Standorte mit qualifizierten Arbeitskräften sind für Life Science Unternehmen von Vorteil. Ein Standort, der Zugang zu talentierten Fachkräften bietet, sichert die nachhaltige Entwicklung des Unternehmens durch Young Talents. Dabei spielt die Nähe zu Universitäten und Hochschulen abermals eine wichtige Rolle.
- **Finanzierungsmöglichkeiten:** Life Science Unternehmen benötigen oft erhebliche finanzielle Ressourcen für Forschung, Entwicklung und Produktion. Standorte mit einem guten Zugang zu Finanzierungsmöglichkeiten, wie Risikokapital und öffentlichen Förderprogrammen, können für Unternehmen in der Branche förderlich sein. Ebenfalls sorgen steuerliche Anreize, wie beispielsweise eine niedrige Gewerbesteuer, dazu, dass die wirtschaftliche Rentabilität von Investitionen in Forschung und Entwicklung erhöht wird.

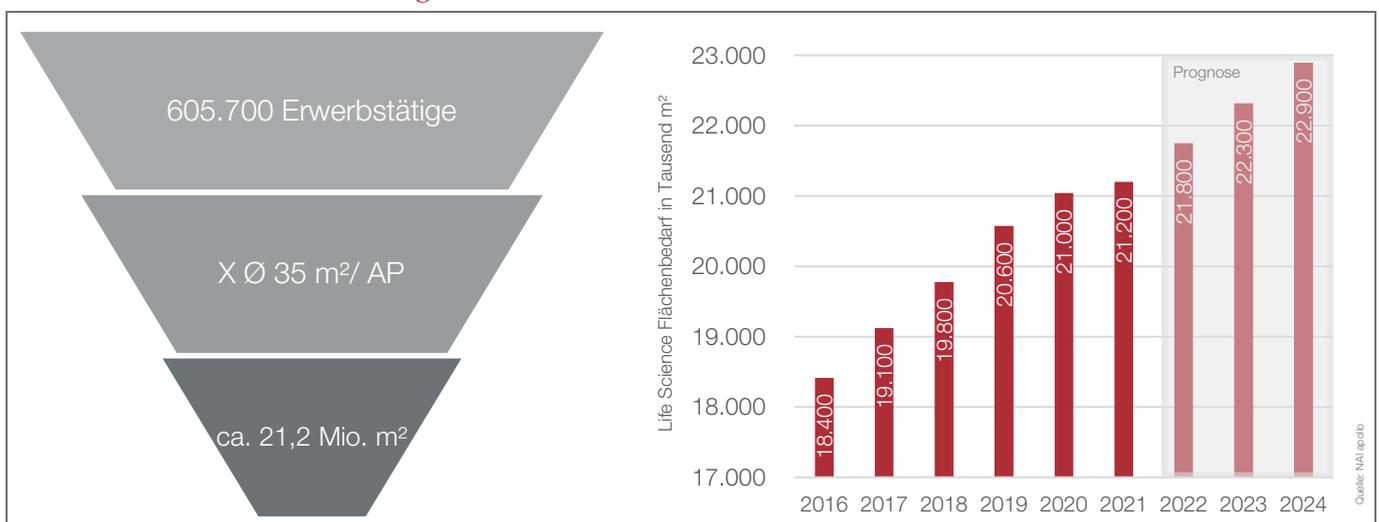
## Life Science Immobilienmarkt in Deutschland

Das Segment der Life Science Immobilien ist in Deutschland trotz einer steigenden öffentlichen Thematisierung weiterhin intransparent, was Aussagen vor allem über Flächenumsätze, Mietniveaus und Transaktionsvolumina erschwert. Hierzu tragen auch vielfältige Überschneidungen zu anderen Assetklassen, die eine genaue Trennung erschweren, deutlich bei. Daher bietet es sich an, die vorliegenden Parameter zu nutzen, um der tatsächlichen Marktsituation so nah wie möglich zu kommen.

### Bestand, Flächenumsatz, Mietniveau – eine Annäherung

Anhand von Anforderungsprofilen, Abschlüssen sowie Projekten ist es ersichtlich, dass die Flächennutzung bei Life Science i.d.R. zwischen 30 und 40 m<sup>2</sup> pro Arbeitsplatz (AP) liegt. Unter der Annahme, dass ein AP im Schnitt 35 m<sup>2</sup> Life Science Fläche beansprucht, beträgt die Flächennutzung von 605.700 Beschäftigten im Jahr 2021 ca. 21,2 Mio. m<sup>2</sup>. Im Zeitraum 2020 bis 2021 nahm dabei die theoretisch belegte Life Science Fläche um 157.700 m<sup>2</sup> zu. Im Vergleich dazu: tatsächlicher Flächenumsatz in Life Science Immobilien wurde im Jahr 2022

### Theoretische Flächennutzung von Life Science



innerhalb der 7-Top-Standorte in Höhe von ca. 70.000 m<sup>2</sup> erfasst.

Die Charakteristika von Life Science Anmietungen unterscheiden sich dabei stark von denen im klassischen Bürosektor. Unter anderem infolge des größeren Flächenbedarfs (pro Arbeitsplatz) – vor allem aufgrund eines Laboranteils in der Regel von über 30 % - umfassen Anmietungen im Life Science Sektor eine größere Fläche als bei reinen Büroanmietungen (LS: Ø 1.800 m<sup>2</sup> / BÜ: Ø 850 m<sup>2</sup>). Auch bei der Anmietungsdauer werden Unterschiede deutlich. Life Science Projekte sind aufgrund spezifischer Nutzeranforderungen oftmals auf langfristige Sicht ausgelegt, woraus längere Vertragsmietverhältnisse resultieren (≥10 Jahre i.d.R.). Büromietverträge (5-10 Jahre i.d.R.) weisen im Vergleich dazu normalerweise kürzere Vertragslaufzeiten auf. Auch bei den Herstellungskosten für die jeweiligen Objekttypen zeigt sich ein Delta, was auf die spezifischen Anforderungen an Life Science Flächen zurückzuführen ist (Instituts-/Laborgebäude: Ø 4.100 €/m<sup>2</sup> BGF/ hoher Standard Büro: Ø 3.600 €/m<sup>2</sup> BGF).

Das Marktmietpreisniveau im Life Science Segment beläuft sich in Abhängigkeit des Baualters, der Flächenqualität, der Lage, des Mieters und der Mietdauer in der Regel innerhalb einer Spanne im Schwerpunkt von 12,00 bis 20,00 €/m<sup>2</sup>. Bei Neuentwicklungen u.a. in Berlin werden auch Werte von über 30,00 €/m<sup>2</sup> erreicht. Hohe Neubaumieten beschränken sich dabei aufgrund der besonderen Clusterstruktur bei Life Science nicht nur auf die klassischen Top-Standorte, sondern beinhalten auch eine Reihe von Orten, die bereits im Life Science Markt etabliert sind (Wiesbaden/Mainz, Mannheim/Heidelberg, Nürnberg). Hier können die Mieten in Neubauentwicklungen bis zu 28,00 €/m<sup>2</sup> erreichen. Ausgebaute (Neubau-)Mietflächen können in Abhängigkeit des genauen vermietetseitigen Ausbaus (z.B. Sicherheitsstufen 1-4) nochmals deutlich über den dargelegten Werten liegen. Das Niveau von Rohbaumieten – und eines somit mieterseitig notwendigen Ausbaus – ist dementsprechend niedriger.

### Typische bautechnische Ausstattungsanforderungen an Life Science Flächen

- Teilbarkeit der Flächen ab 300 m<sup>2</sup> pro Etage
- Deckentraglast von min. 1.000 kg / m<sup>2</sup>
- Redundante Gebäudetechnik (Heizung, Kühlung, Abluft, Stromversorgung, Notstromversorgung)
- Spezialmedienanschlüsse (Gase, Abfallprodukte, Gefahrenstoffen, etc.)
- Raumhöhe von min. 3,40 m, eher 3,60 m – 3,70 m
- Frachtaufzüge / Aufzüge mit Traglast bis zu 2.300 kg sowie Laderampen zur logistischen An- und Ablieferung von Geräten und Produkten
- Vertikale Durchbrüche für erhöhte Abluft
- Entsorgungsmöglichkeit von Gefahrenstoffen

Weitere und spezifischere Anforderungen ergeben sich aus der konkreten Nutzung, u.a. infolge der erforderlichen Sicherheitsstufen 1-4 oder branchenspezifischer Vorgaben und Normen

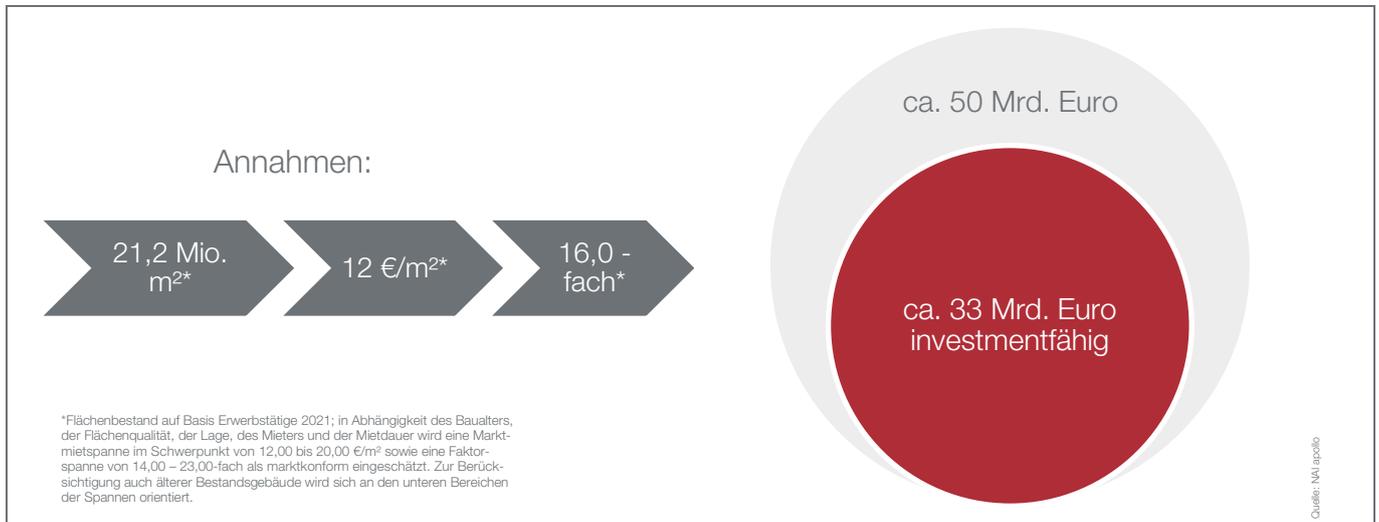
Quelle: NAI Apollo

Hinsichtlich des zukünftigen Flächenbedarfs kann, unter Heranziehung der bereits angewendeten Fortschreibung der Erwerbstätigen (2,6 % p.a.) und der ermittelten durchschnittlichen Arbeitsflächengröße, ein voraussichtlich benötigter Flächenbestand von knapp 22,9 Mio. m<sup>2</sup> bis 2024 ermittelt werden. D.h. in den Jahren 2023 und 2024 dürften rund 1,15 Mio. m<sup>2</sup> zusätzliche Life Science Flächen benötigt werden. Es ist davon auszugehen, dass durch den dynamisch steigenden Flächenbedarf sowie die beobachtete geringe Leerstandsquote von lediglich ca. 2 %, auch zukünftig ein stetig zunehmender Nachfrageüberhang nach Life Science Flächen bestehen wird, der Druck auf die Mietpreise im Segment ausübt.

### Investmentmarkt

Für den Investmentmarkt des Life Science Sektors können ebenfalls auf Basis von Erfahrungswerten, Annahmen und Berechnungen Erkenntnisse gewonnen werden, die vor allem auf das Investmentpotenzial der Assetklasse hindeuten. Dazu wurde

### Theoretischer Wert aller bestehenden Life Science Immobilien



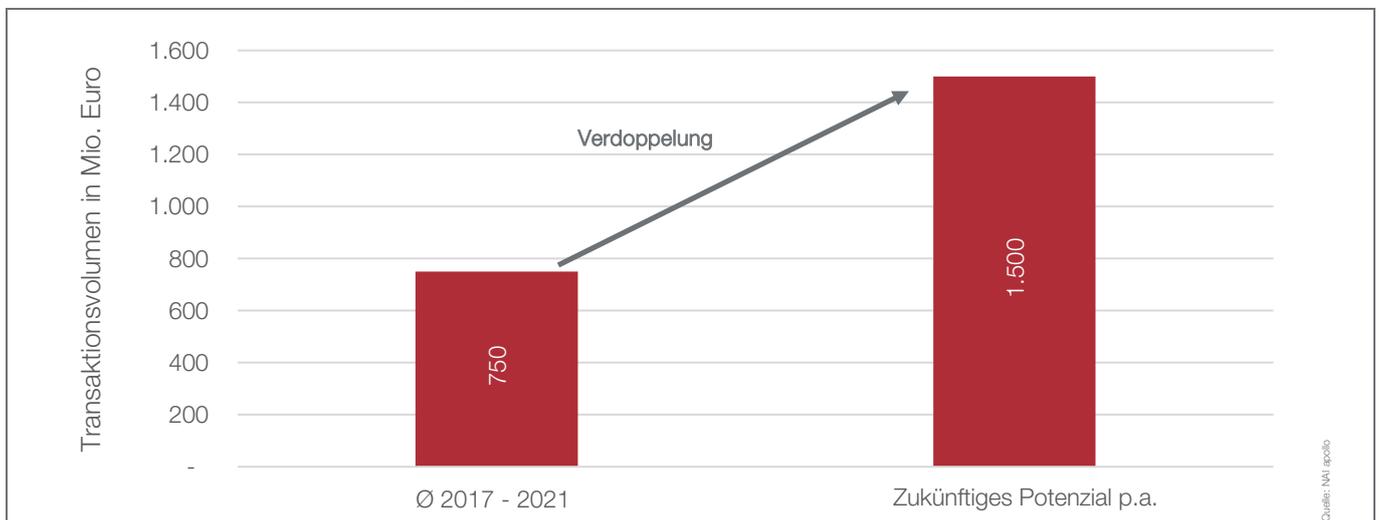
der Flächenbestand auf Basis der Erwerbstätigen in 2021 (21,2 Mio. m<sup>2</sup>) in Relation zu einem durchschnittlichen Mietpreis sowie Kaufpreisfaktor gesetzt, um einen theoretischen Wert aller Life Science Immobilien in Deutschland abbilden zu können.

Dabei bewegen sich die Kaufpreiskoeffizienten für Bestandsobjekte in der Regel vom 14,00 bis 23,00-fachen. Bei Projektierungen in Top Life Science Lagen sind auch Multiplikatoren oberhalb dieser Spanne möglich. Dies ist jedoch aktuell in starker Abhängigkeit zu dem aktuellen Marktumfeld und exogenen Einflussfaktoren zu bewerten.

Allerdings wurde sich bei der Berechnung nicht an den Spitzenwerten, sondern an den unteren Bereichen der Miet- und Faktorensparnen orientiert, um der gesamten Bestandssituation hinsichtlich u.a. Lage, Qualität, Größe gerecht zu werden.

Auf Grundlage dieser Annahmen wird der derzeitige Wert aller Life Science Immobilien in Deutschland auf ca. 50 Mrd. Euro eingeschätzt. In Anlehnung an den Büroimmobilienmarkt werden hiervon rund zwei Drittel für investmentfähig eingestuft. Hieraus resultiert ein Wert von bis zu 33 Mrd. Euro. Jedoch können sowohl der tatsächlich handelbare Immobilienbestand als auch die Transaktionsaktivitäten im Life

### Prognose Transaktionsvolumen p.a. von Life Science Immobilien



Science Sektor noch nicht mit denen am Büroimmobilienmarkt gleichgesetzt werden. So ist Life Science durch eine deutlich höhere Eigennutzerquote geprägt. Daneben befindet sich eine große Anzahl von Objekten und Life Science Parks im Eigentum der öffentlichen Hand, die seltener einen Verkauf ihrer Immobilien anstrebt. Hieraus resultierte in der Vergangenheit ein sehr volatiles Investmentgeschehen. Gleichwohl haben sich in den letzten Jahren Steigerungen bei den Transaktionsaktivitäten sowie Investmentvolumina gezeigt. Positiv wird sich in den nächsten Jahren zudem die bereits sowie weiterhin steigende Entwicklertätigkeit in diesem Segment

zeigen, womit zusätzliche investmentfähige Produkte auf den Markt kommen.

Die dynamische Entwicklung innerhalb der Branche, gekoppelt mit positiven Trendaussichten aufgrund anhaltender Megatrends und expansionswilligen Unternehmen lässt auf zukünftig steigende Transaktionsvolumina in der Branche schließen. Auf dem Büroimmobilienmarkt sind im Schnitt der letzten 15 Jahre ca. 4,5 % der investmentfähigen Bürowerte p.a. gehandelt worden. Bei Übertragung auf den aktuellen Life Science Markt würde hieraus zukünftig ein durchschnittliches Investmentvolumen von ca. 1,5 Mrd. Euro pro Jahr resultieren.

## Fazit und Ausblick

Life Science in Deutschland ist ein wachsender und dynamischer Sektor. Die Bedeutung von Biotechnologie, Pharma und medizinischer Forschung ist in den letzten Jahren grundsätzlich gestiegen und hat durch die Coronapandemie einen zusätzlichen Schub erfahren. Mit deutlichen Zunahmen der Bruttowertschöpfung und Erwerbstätigenzahlen ist Life Science in den Blickpunkt des gesellschaftlichen Interesses gerückt. Dies betrifft sowohl die Bevölkerung als auch die Politik, insbesondere aber auch Investoren, die die Chancen dieses aufstrebenden Zukunftsmarktes erkennen.

Der Life Science Immobilienmarkt ist bislang allerdings noch ein Nischenprodukt. Nutzerseitig zeigt sich aber ein kontinuierliches Nachfragewachstum. Insbesondere in den Ballungsräumen Berlin, Hamburg, München, Düsseldorf/Köln, dem Rhein-Main-Gebiet oder Rhein-Neckar haben sich größere Cluster mit führenden Unternehmen, akademischen Einrichtungen und Forschungsinstituten gebildet, in denen es einen hohen Bedarf an spezialisierten Immobilien für die Life Science Industrie gibt. In diesen Regionen gibt es dementsprechend auch eine starke Nachfrage nach neuen Flächenpotenzialen, die in den kommenden Jahren aller Voraussicht nach weiter anwachsen wird.

Auch auf dem Immobilieninvestmentmarkt ist ein Bedeutungsschub erkennbar. Zwar sind die Investmentaktivitäten sehr volatil, gerade in den letzten Jahren zeigt sich aber eine Zunahme der Transaktionsvolumina mit entsprechenden Assets. Die hohe Bedeutung von Eigennutzern sowie der öffentlichen Hand hat in der Vergangenheit die Entwicklung gehemmt, allerdings steigt sowohl das Interesse institutioneller Anleger an entsprechenden Investitionsmöglichkeiten als auch das Angebot durch eine zunehmende Anzahl handelbarer Neubauprojektierungen kontinuierlich an. So verfügt der Life Science Immobilienmarkt in Deutschland über vielversprechende Investitionschancen für Anleger, die langfristig in einen aufstrebenden und auf Wachstum ausgerichteten Markt investieren möchten. Ein großer Treiber sind hierbei internationale Investoren, vor allem aus den USA, wo sich Life Science bereits als begehrte Assetklasse etabliert hat und somit entsprechende positive Erfahrungswerte vorliegen. Als Problem stellt sich bislang noch die hohe Intransparenz am Markt dar, die u.a. durch Überschneidungen mit anderen Assetklassen noch verstärkt wird. Auch wenn es sich um Näherungswerte handelt, zeigen aber die theoretisch abgeleiteten Werte vor allem zum Bestand und den Investmentmöglichkeiten das große Potenzial, das der Life Science Immobiliensektor vor allem im Neubausegment bietet. Mit der steigenden Nachfrage nach spezialisierten Räumlichkeiten für Life Science ist auch in Zukunft mit einem weiteren Wachstum des Marktes zu rechnen, welches weitere Steigerungen in Flächenumsätzen, Mietpreisen und Transaktionsvolumina mit sich bringen dürfte.

**EIN PARTNER. ALLE LEISTUNGEN. ALLE ASSETKLASSEN.  
BÜRO – EINZELHANDEL – LOGISTIK – WOHNEN**

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

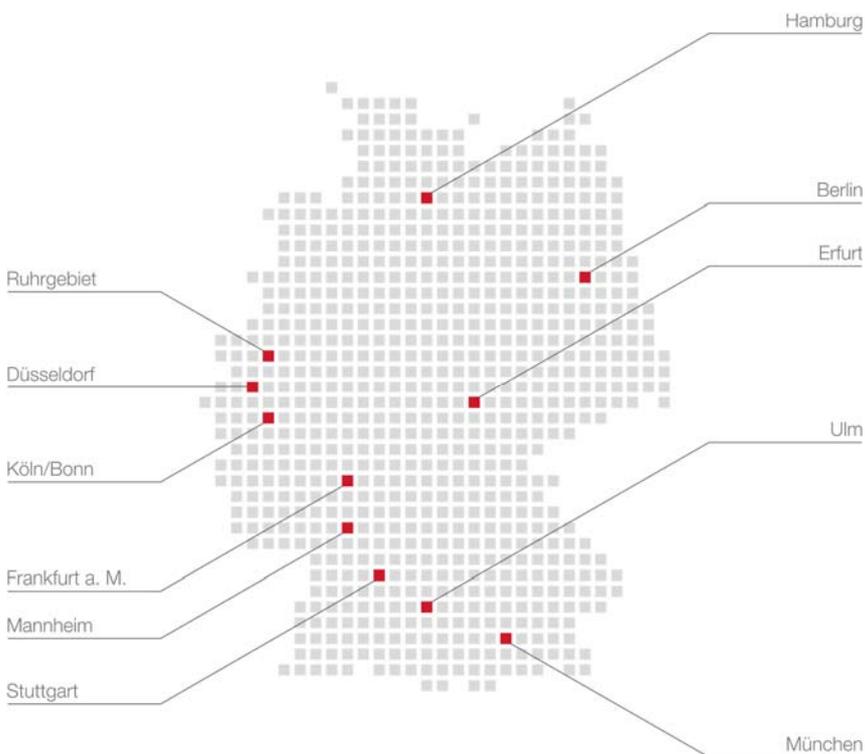
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

HEALTHCARE

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



**IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN –  
WIR ZEICHNEN UNS AUS**

INHABERGEFÜHRT

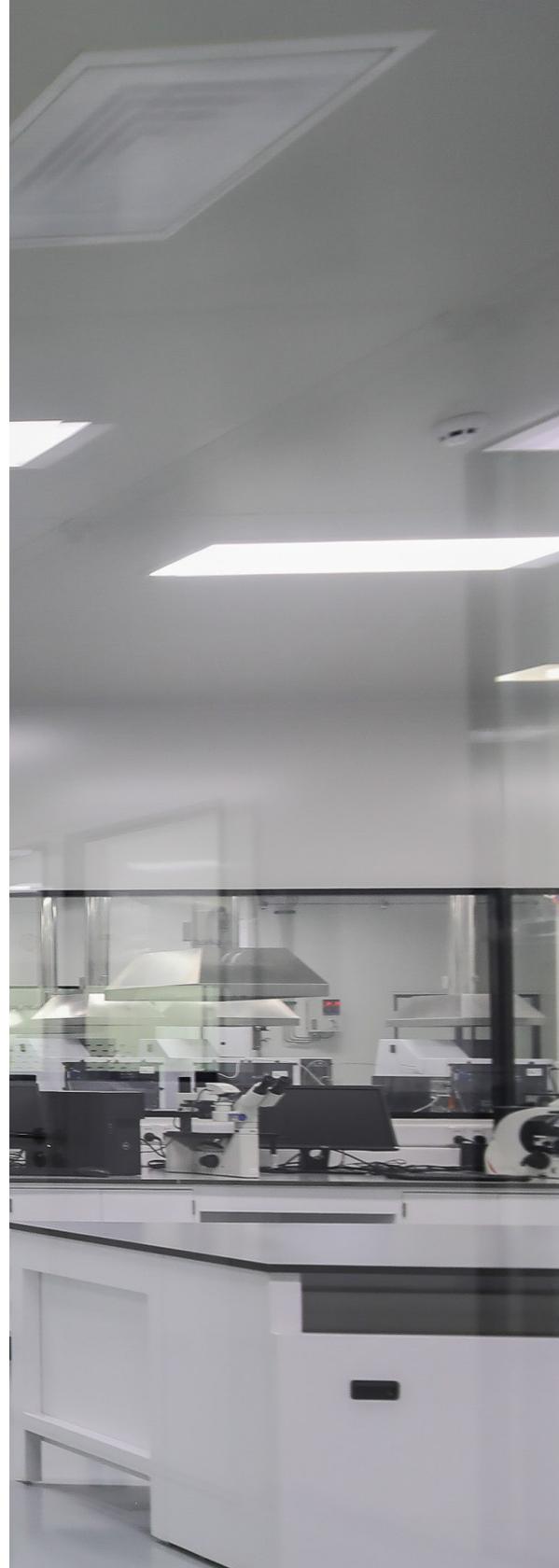
PARTNER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT

ÜBER 30 JAHRE MARKTERFAHRUNG

UNABHÄNGIG – INNOVATIV – LÖSUNGSORIENTIERT

LOKAL – BUNDESWEIT – TOP NETZWERK

FLEXIBEL – KUNDENFOKUSSIERT – KOMPETENT



Copyright © NAI apollo, 2023.

Dieser Bericht dient ausschließlich Informationszwecken. Er wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Annahmen, Zahlen und Prognosen in diesem Dokument dienen nur der Orientierung. Dieser Bericht verfolgt nicht das Ziel, den Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage zu fördern und ist daher nicht als ein solches Angebot zu verstehen. Der Leser dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich Richtigkeit und Vollständigkeit treffen. NAI apollo übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen. Wir behalten uns das Recht vor, jederzeit Änderungen und/oder Ergänzungen an den enthaltenen Informationen vorzunehmen. Weder der Bericht, noch Teile hieraus dürfen ohne die schriftliche Zustimmung von NAI apollo publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.