



LIFE SCIENCES & TECH

VERMIETUNG 2023



Der Markt im Überblick

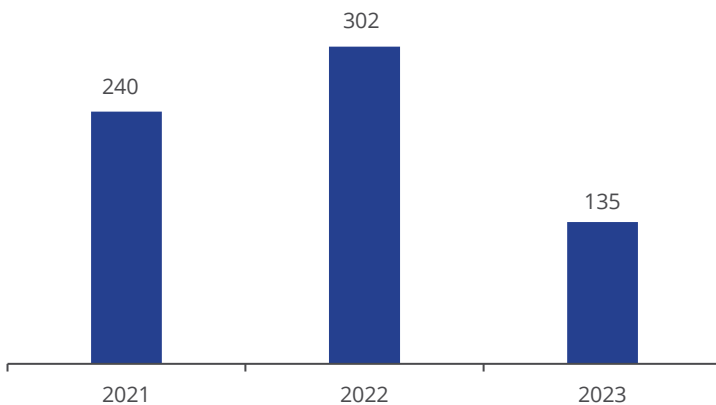
Der Flächenumsatz im Bereich Life Sciences & Tech-Immobilien lag 2023 bei knapp 135.000 m² und damit rund 51 % unter dem Vorjahresergebnis. Die meisten Abschlüsse fanden in den Regionen Rhein-Main und Rhein-Neckar, in der Metropolregion München, im Ruhrgebiet, sowie in Berlin und in Hamburg statt.

Die Gründe für die schwache Nachfrage sind unter anderem in rückläufigen Investitionen in Life Sciences & Tech-Unternehmen vor allem seitens Private Equity zu sehen. Darüber hinaus war eine Nachfragedelle nach dem durch die Pandemie insbesondere im Bereich Medizin- und Biotechnologie ausgelösten Boom festzustellen.

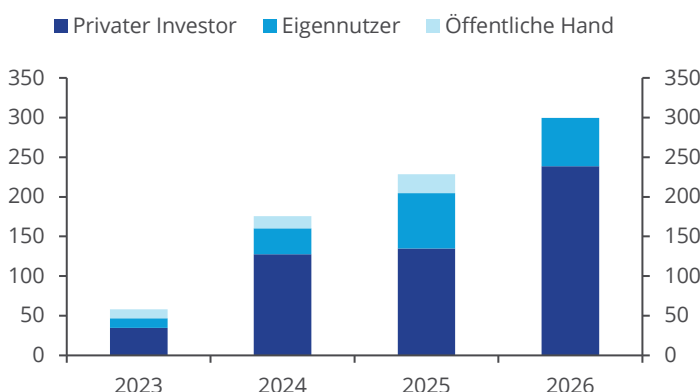
Des Weiteren limitierte das geringe Angebot adäquater Flächen den Flächenumsatz. 2023 wurden lediglich gut 58.000 m² neuer Life Sciences & Tech-Flächen in Deutschland fertiggestellt. Allerdings ist die Fertigstellungspipeline gut gefüllt. Bis Ende 2026 kommen weitere knapp 704.000 m² hinzu.

Wir erwarten, dass die Standortentscheidungen der Chiphersteller Intel in Magdeburg und TSMC in Dresden, die des Pharmakonzerns Eli Lilly in Alzey bei Mainz oder auch die Ansiedlung der Batteriefabrik von Northvolt bei Heide positive Effekte auf den Life Sciences & Tech-Markt haben werden.

Flächenumsatz in 1.000 m²

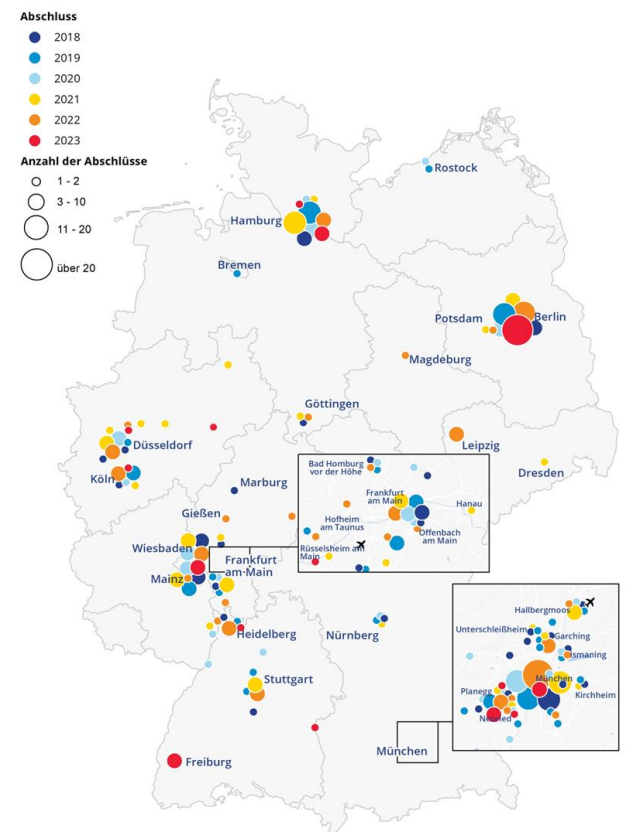


Fertigstellungen in 1.000 m²



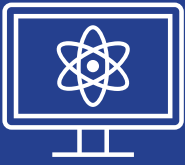
Fast Facts

	2023	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	135.000 m ²	-50,9 %
Anzahl der Abschlüsse	54	-50,9 %
Fertigstellungen	58.100 m ²	



Charakteristika von Life Sciences & Tech-Standorten und Immobilien

- Nähe zu Universitäten/ Forschungseinrichtungen**
 - Talentpools
 - Innovationen
- Vorherrschende Branche/ Technologie**
 - Cluster
- Spezialflächen**
 - Unterschiedliche bautechnische Anforderungen
- „Sticky Tenants“/ Hohe Mieterbindung**
 - Langfristige Standortbindung



Der Markt im Überblick

Ins Verhältnis gesetzt, performt der Life Sciences & Tech-Immobilienmarkt in seiner kleinen Nische besser als der Gesamtmarkt, wo das Transaktionsvolumen mit mehr als 50 % sehr viel deutlicher rückläufig war.

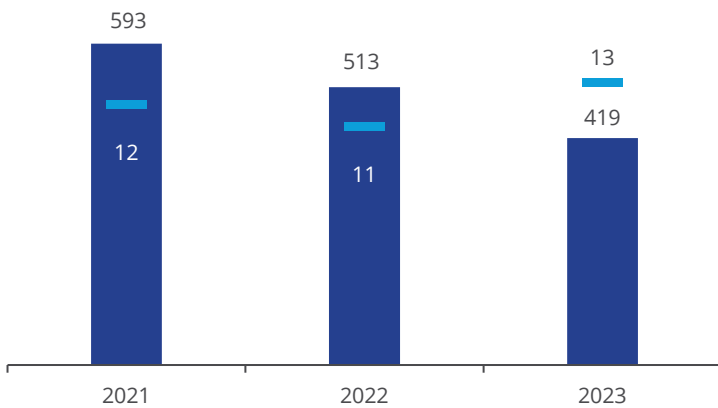
Im Jahr 2023 konnten in Summe 13 Transaktionen im Bereich Life Sciences & Tech-Immobilien gezählt werden, zwei mehr als 2022. Insgesamt lag das Transaktionsvolumen bei rund 420 Millionen Euro, ein Rückgang von 18 % im Vergleich zum Vorjahr.

Die Regionen München mit fünf und Berlin mit drei Transaktionen konnten 2023 die meisten Deals auf sich verbuchen, wobei dies

dem Muster vorhandener und weiter wachsender Cluster folgt. Aus dem Grund der üblichen Standortwahl heraus bemerkenswert ist der Ankauf einer Liegenschaft in Warstein durch Garbe Institutional Capital und BC Partners Real Estate zur Entwicklung eines Forschungs- und Entwicklungsgebäudes in Holzhybridbauweise für Infineon Technologies.

Das Volumen der Abschlüsse ist im Vergleich zum Vorjahr im Schnitt kleiner geworden. Es handelt sich dabei überwiegend um Projektgrundstücke und Neubauten. Der Charakter der Investitionen ist damit eindeutig auf zukünftiges Wachstum ausgerichtet.

Transaktionsvolumen in Mio. EUR Anzahl der Abschlüsse



Fast Facts

	2023	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	419 Mio. EUR	-18,3 %
Anzahl der Abschlüsse	13	+ 2



Chancen und Herausforderungen von Life Sciences & Tech-Immobilien aus Investmentperspektive

Spezialimmobilien

- Neuartige Nutzungskategorie
- Diversifikationspotenzial
- Limitiertes Angebot

Core-Produkt

- ESG- und New-Work-Konformität
- Cluster nicht reproduzierbar
- Mietpreispotenziale

Lab on Demand

- Potenzieller Erfolgsgarant
- Füllt Angebotslücke für Nutzer

Redevelopments

- Begrenzt möglich im Bürobestand
- Baurechtliche Herausforderungen
- Light Industrial-Bestand im Vorteil

Ansprechpartner



Andreas Trumpp FRICS, CREA®
 Managing Director
 Head of Market Intelligence & Foresight
 +49 151 67140411
 andreas.trumpp@colliers.com