

LIFE SCIENCES & TECH

VERMIETUNG 2023



Der Markt im Überblick

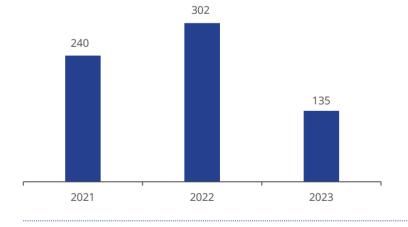
Der Flächenumsatz im Bereich Life Sciences & Tech-Immobilien lag 2023 bei knapp 135.000 m² und damit rund 51 % unter dem Vorjahresergebnis. Die meisten Abschlüsse fanden in den Regionen Rhein-Main und Rhein-Neckar, in der Metropolregion München, im Ruhrgebiet, sowie in Berlin und in Hamburg statt.

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.

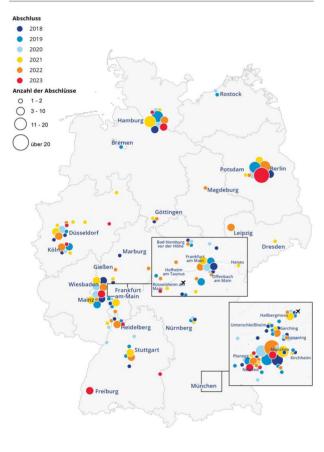
Wir erwarten, dass die Standortentscheidungen der Chiphersteller Intel in Magdeburg und TSMC in Dresden, die des Pharmakonzerns Eli Lilly in Alzey bei Mainz oder auch die Ansiedlung der Batteriefabrik von Northvolt bei Heide positive Effekte auf den Life Sciences & Tech-Markt haben werden.

Flächenumsatz in 1.000 m²



Fast Facts

	2023	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	135.000 m ²	-50,9 %
Anzahl der Abschlüsse	54	-50,9 %
Fertigstellungen	58.100 m²	



Fertigstellungen in 1.000 m²



Charakteristika von Life Sciences & Tech-Standorten und Immobilien

Nähe zu Universitäten/ Forschungseinrichtungen

- Talentpools
- Innovationen

Spezialflächen

 Unterschiedliche bautechnische Anforderungen

Vorherrschende Branche/ Technologie

- Cluster
- "Sticky Tenants"/ Hohe
- Langfristige Standortbindung



LIFE SCIENCES & TECH

CAPITAL MARKETS 2023



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.

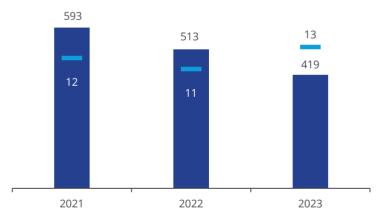
Das Volumen der Abschlüsse ist im Vergleich zum Vorjahr im Schnitt kleiner geworden. Es handelt sich dabei überwiegend um Projektgrundstücke und Neubauten. Der Charakter der Investitionen ist damit eindeutig auf zukünftiges Wachstum ausgerichtet.

Fast Facts

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



Transaktionsvolumen in Mio. EUR Anzahl der Abschlüsse



Chancen und Herausforderungen von Life Sciences &

Tech-Immobilien aus Investmentperspektive

Spezialimmobilien

- Neuartige Nutzungskategorie
- Diversifiktionspotenzial
- Limitiertes Angebot

Lab on Demand

- Potenzieller Erfolgsgarant
- Füllt Angebotslücke für Nutzer

Core-Produkt

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

Redevelopments

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

Ansprechpartner



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

Copyright © 2024 Colliers International Deutschland GmbH. | Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Die Auswirkungen des Ukrainekrieges und die globalen Reaktionen darauf wie unter anderem die Volatilität der Öl-, Gas- und Aktienmärkte sowie die Inflations- und Zinsentwicklung geben Anlass zur Unsicherheit hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung. Es ist unseres Erachtens ungewiss, wie diese Themen den Immobilienmarkt in Deutschland weiter beeinflussen können. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International Deutschland GmbH. | © 2024. Alle Rechte vorbehalten.