



LIFE SCIENCES & TECH

VERMIETUNG H1 2024



Der Markt im Überblick

Im ersten Halbjahr 2024 betrug der Flächenumsatz im Bereich Life Sciences & Tech-Immobilien knapp 59.300 m² und damit 11 % weniger als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Die Zahl der abgeschlossenen Mietverträge sank um neun auf 16. Während Berlin im ersten Halbjahr die meisten Abschlüsse auf sich vereinte, fand der größte bekannte Abschluss in Thüringen statt. Der Messgerätehersteller Analytik Jena plant in Ilmenau einen Neubau über etwa 11.500 m² für Entwicklung und Produktion, Logistik, Labore und Büros. Insgesamt konzentrierte sich die Nachfrage überwiegend auf Projekte, sich im Bau befindliche Immobilien und Neubauten.

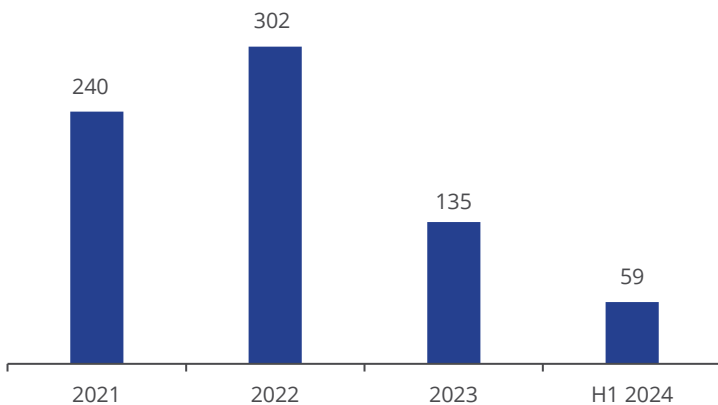
Die Neubaupipeline ist gut gefüllt,

auch wenn die Finanzierung von Projektentwicklungen weiter herausfordernd bleibt. Bis 2028 sind aktuell 51 Projekte mit einem gewichteten Volumen von gut 708.000 m² bekannt, die meisten davon in Berlin, Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen.

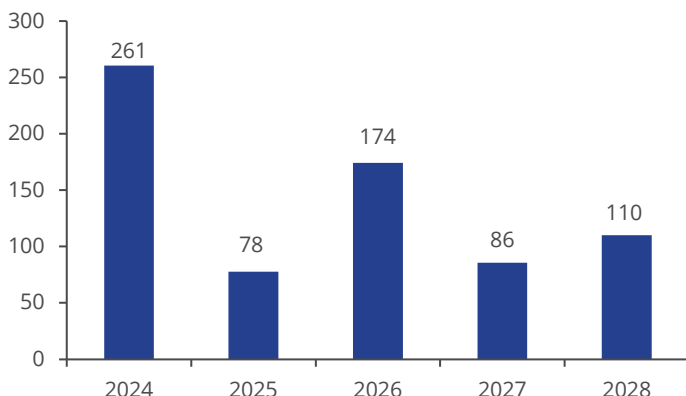
Bedeutende Investitionen

In den vergangenen Monaten haben namhafte Pharmakonzerne wie Sanofi, Eli Lilly, Daiichi-Sankyo, Roche und Merck Milliardeninvestitionen in den Standort Deutschland angekündigt. Etablierte Standorte wie Berlin, das Rhein-Main-Gebiet oder die Region München profitieren von den ansässigen Forschungseinrichtungen sowie der hohen Zahl gut ausgebildeter Fachkräfte.

Flächenumsatz in 1.000 m²

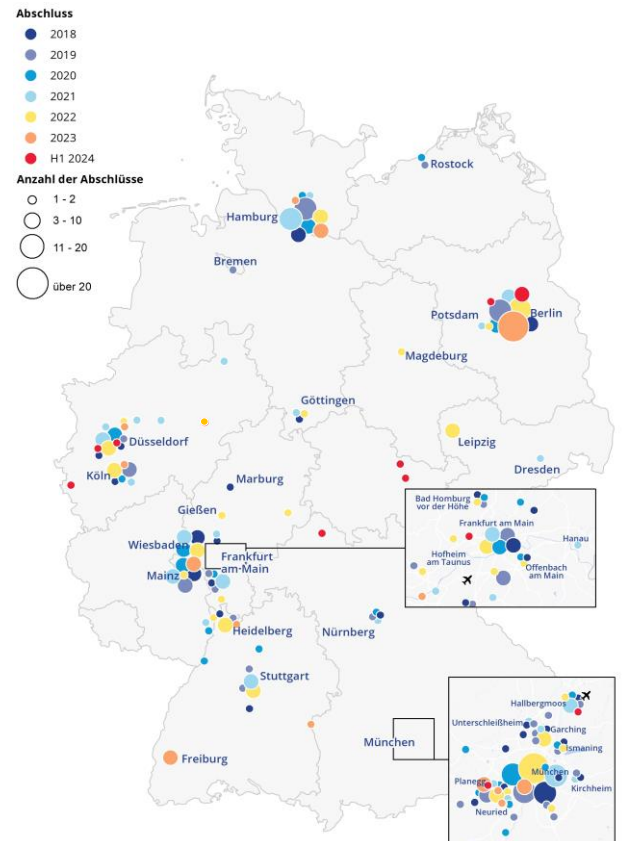


Fertigstellungen in 1.000 m²



Fast Facts

	H1 2024	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	59.300 m ²	-11 %
Anzahl der Abschlüsse	16	-9



Charakteristika von Life Sciences & Tech-Standorten und Immobilien

Nähe zu Universitäten/ Forschungseinrichtungen

- Talentpools
- Innovationen

Vorherrschende Branche/ Technologie

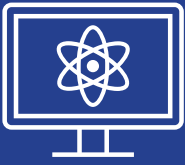
- Cluster

Spezialflächen

- Unterschiedliche bautechnische Anforderungen

„Sticky Tenants“/ Hohe Mieterbindung

- Langfristige Standortbindung



Der Markt im Überblick

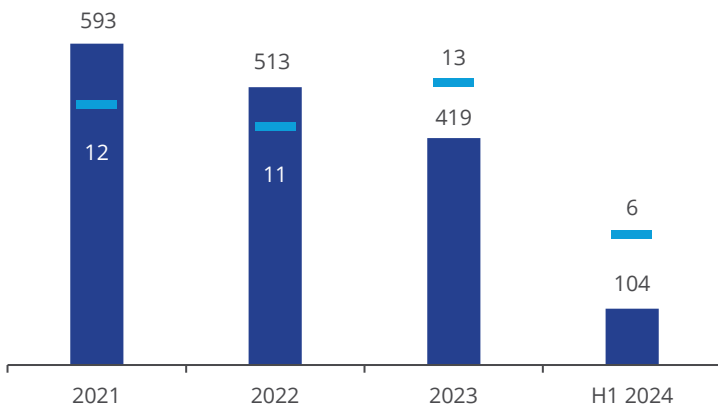
Im ersten Halbjahr 2014 wurden im Bereich Life Sciences & Tech bei sechs Transaktionen gut 100 Millionen Euro Transaktionsvolumen erzielt. Damit stieg die Zahl der Verkäufe von Grundstücken und Objekten im Vergleich zum gleichen Zeitraum des Vorjahres zwar an. Durch die Kleinteiligkeit der Abschlüsse sank das Investmentvolumen allerdings deutlich gegenüber dem Vorjahr ab. Ein regionaler Schwerpunkt der Investitionen war im ersten Halbjahr nicht auszumachen.

Die milliardenschweren Investitionen globaler Player der Pharmabranche werden dem Life Sciences & Tech Sektor mittel- bis langfristig einen weiteren Schub

verleihen. Angebotsseitig stehen zahlreiche Grundstücksverkäufe der vergangenen Quartale für die Zuversicht seitens Projektentwicklern und Investoren, dass die Branche ihr Nischendasein verlässt. Die Bruttoanfangsrenditen für Neubauten in sehr guten Clustern lagen zuletzt in einer Spanne von 4,50-6,00%. Die geringe Fallzahl an Transaktionen lässt derzeit keine genauen Angaben zu.

Aufgrund der gut gefüllten Fertigstellungspipeline und steigendem Investoreninteresse gehen wir davon aus, dass wir in den kommenden Monaten eine leichte Belebung am Markt sehen werden.

Transaktionsvolumen in Mio. EUR Anzahl der Abschlüsse



Fast Facts

	H1 2024	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	104 Mio. EUR	-62 %
Anzahl der Abschlüsse	6	+ 2

Abschluss

- 2018
- 2019
- 2020
- 2021
- 2022
- 2023
- H1 2024

Bestand/Projektgrundstücke/Neubau

- ◇ Bestandsobjekt
- Projektgrundstück/Neubau
- unbekannt



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
 Managing Director | Head of Market Intelligence & Foresight
 +49 151 67140411
 andreas.trumpp@colliers.com



Susanne Kiese
 Director | Market Intelligence & Foresight
 +49 211 862062 47
 susanne.kiese@colliers.com