



# 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 m<sup>2</sup> 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 Jena statt. Der Messgerätehersteller Analytik Jena plant in Ilmenau einen Neubau über etwa 11.500 m<sup>2</sup> für Entwicklung und Produktion, Logistik, Labore und Büros. Insgesamt konzentrierte sich die Nachfrage überwiegend auf Projekte, sich im Bau befindliche Immobilien und Neubauten.

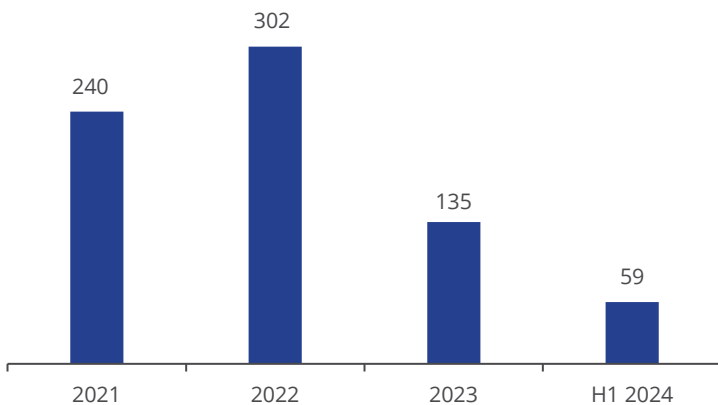
Die Neubaupipeline ist gut gefüllt, auch wenn die Finanzierung von

Projektentwicklungen weiter herausfordernd bleibt. Bis 2028 sind aktuell 51 Projekte mit einem gewichteten Volumen von gut 708.000 m<sup>2</sup> bekannt, die meisten davon in Berlin, Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen.

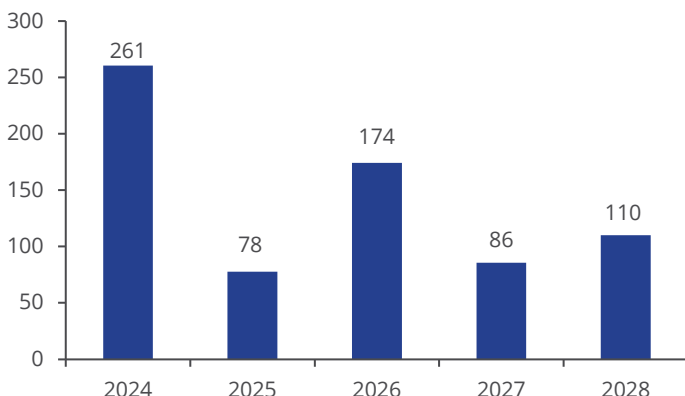
#### Bedeutende Investitionen

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 m<sup>2</sup>

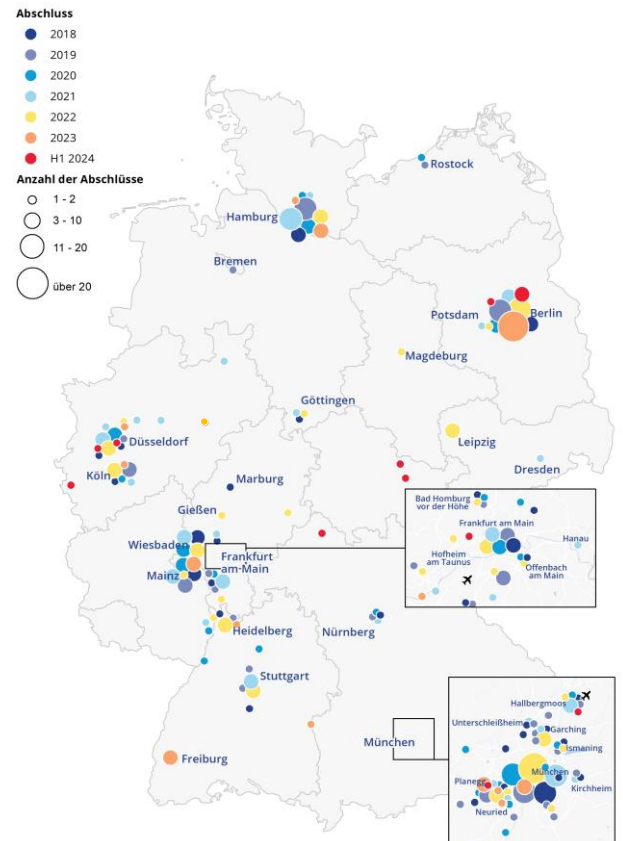


### Fertigstellungen in 1.000 m<sup>2</sup>



### Fast Facts

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



### Charakteristika von Life Sciences & Tech-Standorten und Immobilien

#### Nähe zu Universitäten/ Forschungseinrichtungen

- Talentpools
- Innovationen

#### Vorherrschende Branche/ Technologie

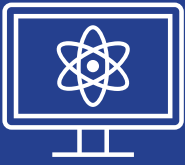
- Cluster

#### Spezialflächen

- Unterschiedliche bautechnische Anforderungen

#### „Sticky Tenants“/ Hohe Mieterbindung

- Langfristige Standortbindung



### Der Markt im Überblick

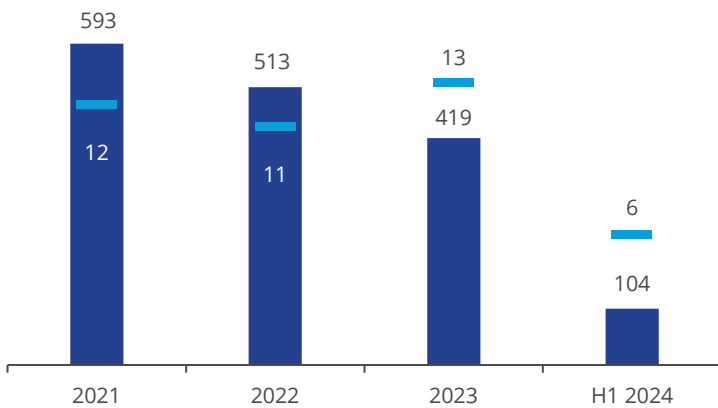
Im ersten Halbjahr 2024 wurden im Bereich Life Sciences & Tech bei sechs Transaktionen gut 100 Millionen Euro Transaktionsvolumen erzielt. Damit stieg die Zahl der Verkäufe von Grundstücken und Objekten im Vergleich zum gleichen Zeitraum des Vorjahres zwar an. Durch die Kleinteiligkeit der Abschlüsse 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