

Erfolgreiche Standortwahl für Life Science Unternehmen:



Wichtige Entscheidungskriterien
und Fallbeispiele



Stand: März 2024



HY
BR
CK

INHALTE

01

Einführung

02

Anforderungen an Life Science Immobilien

03

Standort & Infrastruktur

04

Wirtschaftlichkeitsanalyse

05

Schlussfolgerung & Ausblick

01 Einführung

Der Life Science Sektor, welcher die Disziplinen Biotechnologie, Medizintechnologie, Pharmazie und Chemie umfasst, ist ein zentraler Akteur der globalen Wirtschaft.

Das dynamische Wachstum der Life Science Branche wirkt sich durch den steigenden Bedarf an Spezialimmobilien mit Laboren, Produktionsflächen und Büroeinheiten auch auf den Immobilienmarkt aus. Der erhöhten Nachfrage steht aktuell lediglich ein knappes Angebot geeigneter Flächen gegenüber. Für Interessenten an Spezialimmobilien ist es für die fundierte Standortwahl entscheidend, die Komplexität der Produktionsanforderungen zu berücksichtigen. In diesem Kontext sind speziell Mietmodelle attraktiv, welche eine hohe Flexibilität bei dynamischen Anforderungen und Expansionsplänen aufweisen. Zudem reduziert ein Mietmodell die Kapitalbindung, was insbesondere für junge Unternehmen einen entscheidenden Vorteil darstellt. Sie erhalten Zugang zu professionell ausgestatteten Einrichtungen ohne langfristige Verpflichtungen durch die Schaffung von Immobilieneigentum einzugehen. Mietinteressenten sehen sich bei der Entscheidung für eine Life Science Fläche mit vielfältigen Herausforderungen konfrontiert. Häufig stehen die Verantwortlichen erstmalig vor der Aufgabe, eine passende Mietfläche für ihr Unternehmen auszuwählen, es fehlt an entsprechender Erfahrung und Expertise. Gleichzeitig ist der Markt für Life Science Flächen ausgesprochen intransparent und es gibt lediglich wenige qualifizierte, spezialisierte Anbieter.

Dieses Whitepaper unterstützt Life Science Unternehmen dabei, die bestmöglichen Entscheidungen hinsichtlich ihrer Immobilienauswahl zu treffen. Es ist als umfassende Ressource konzipiert, welche die Bedeutung des Life Science Sektors, seine einzigartigen geografischen und technischen Anforderungen an Immobilien sowie die kritischen Faktoren umfasst, welche bei der Auswahl der optimalen Immobilie berücksichtigt werden sollten. HYBRICK ist Entwickler und Anbieter von Spezial-Mietflächen für die Life Science Branche. Die Berechnungs- und Anwendungsbeispiele in diesem Whitepaper beziehen sich auf unser Neubauvorhaben Hybrick Berlin. Das multi-Tenant-fähige Gebäude bietet ca. 22.000 m² hybride Labor-, Produktions- und Büroflächen im Innovationsquartier Marienpark. Mieteinheiten sind bereits ab einer Größe von 200 m² verfügbar. Das Gebäude und das hohe Neubaupotenzial im Quartier ermöglichen uneingeschränktes Wachstum für unsere Mieter.

Ein hoher Flächenbedarf für Life Science Immobilien trifft auf verhältnismäßig geringes Angebot auf dem Markt. Durch die komplexen technischen Anforderungen der Branche an die Immobilie und deren Betrieb erfordert die Standortentscheidung eine detaillierte Evaluation und ein hohes Maß an Expertise.

Das aktuelle Wachstum des Life Science Sektors wurde nicht nur durch die COVID-19 Pandemie gefördert, sondern basiert primär auch auf allgemeinen Trends wie dem demografischen Wandel, der zunehmenden Verbreitung von Zivilisationskrankheiten (z. B. Allergien, Diabetes), Fortschritten in der patientenzentrierten Gesundheitsversorgung sowie der neuen digitalen Medizintechnik. Zudem fördern die stetig steigenden Gesundheitsausgaben die Attraktivität der Life Science Branche.

Die Bedeutung dieser Branche spiegelt sich auch im *PwC / ULI Report Emerging Trends in Real Estate 2023* wider, welcher Life Science bei den aussichtsreichsten Sektoren mit Immobilienbedarf an zweiter Stelle ausweist.¹

Die Dynamik des Sektors wird auch durch steigende Investitionen in die biotechnologische Forschung und Entwicklung in Deutschland unterstrichen, welche in den vergangenen drei Jahren eine durchschnittlich jährliche Wachstumsrate von ca. 30% verzeichnete.²

Der Standort ist einer der entscheidenden Aspekte für Life Science Unternehmen. In diesem Kontext spielen Cluster eine wichtige Rolle, sprich die Konzentration verwandter Unternehmen und Institutionen in unmittelbarer räumlicher Nähe. Denn diese fördern nicht nur den Wissensaustausch und die Zusammenarbeit, sondern bieten auch Zugang zu Talenten und Ressourcen entlang der Wertschöpfungskette.

23 – 67%

Beträgt das Mietpreispremium für Labore im Vergleich zu Büroflächen in Life Science Agglomerationen wie Cambridge, Amsterdam oder London.³

3 – 4 x

Die notwendige Lüftungs-, Kühl- und Elektroleistung bei Life Science Immobilien liegt im Vergleich zu herkömmlichen Büroimmobilien drei bis vier Mal höher.

5%

Um absolut 5% wird der Anteil über 67-Jähriger an der Gesamtbevölkerung Deutschlands von 2019 bis 2035 steigen, was insgesamt 4,16 Millionen Menschen entspricht.⁴

2 x

Der Umsatz des deutschen Pharmazeutikamarktes hat sich in den letzten 15 Jahren mehr als verdoppelt und belief sich im Jahr 2022 auf rund 56,5 Milliarden €.⁵

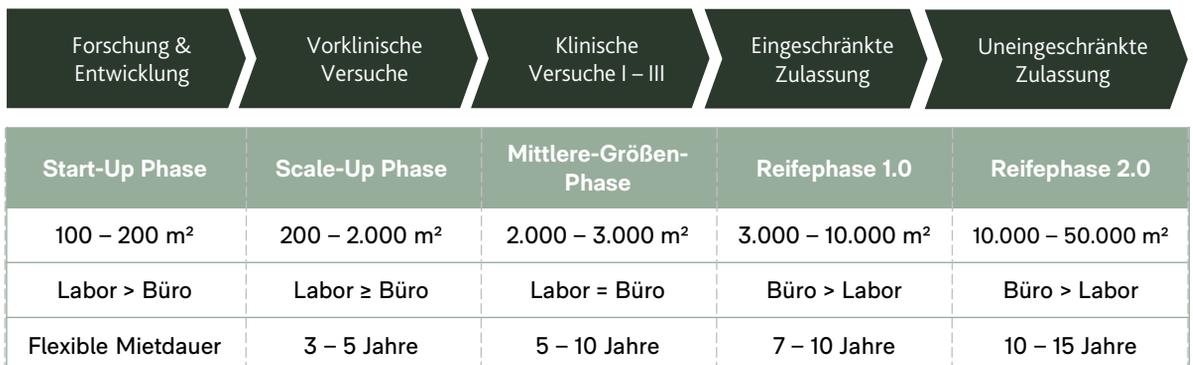
02 Anforderungen an Life Science Immobilien

Life Science Immobilien bzw. Immobilien mit signifikantem Laboranteil stellen aufgrund ihrer spezifischen Nutzung besondere Anforderungen an Bauweise und technische Ausstattung. Im Folgenden werden die wichtigsten technischen und strukturellen Aspekte dieser Gebäude dargestellt.

Die Anforderungen der Nutzenden variieren je nach Tätigkeitsschwerpunkt in der Gesundheitswirtschaft signifikant, je nachdem, ob der Fokus auf der Forschung, Herstellung oder dem Vertrieb liegt. Dies beeinflusst sowohl die Flächenaufteilung zwischen Büro-, Labor- und Produktionsbereichen als auch deren technische Ausstattung. Kleinere Start-Ups benötigen oftmals eine hohe Flexibilität bei der Raum-

gestaltung, da sich ihre Bedürfnisse im Zuge der Unternehmensentwicklung dynamisch verändern. Größere, bereits etablierte Unternehmen benötigen hingegen Gebäude, die deren etablierten Prozessen den idealen Rahmen geben. Bei Laboren kann zwischen den technologischen Kategorien laut der Tabelle auf Seite 4 unterschieden werden.

Lebenszyklus von Life Science Unternehmen und Implikationen für Immobilien⁶



Technologische Unterscheidung Labore⁷

Typ	Beschreibung	Kosten	Mieter (Beispiele)
Trockenlabor	<ul style="list-style-type: none"> – Durchführung rechnerischer oder angewandter mathematischer Analysen durch computergestützte Modelle – Durchführung physikalischer Tests, Versuche und Vorgehen 	Höher als bei einem üblichen Büro verursacht durch z. B. durch Notwendigkeit der Schwingungsdämpfung und erhöhte elektrische Anschlussleistung	<ul style="list-style-type: none"> – Medizintechnik – Photonik – Physikalische Labore – Digitale Diagnostik
Biologielabor (Nasslabor)	<ul style="list-style-type: none"> – Analyse und Modifizierung organischen Materials, Forschung unter Verwendung eines mikroskopischen oder biotechnologischen Ansatzes – Analysen und Tests biologischer Stoffe mit verschiedenen Flüssigkeiten 	Deutlich über den Kosten eines üblichen Büros und normalerweise über den Kosten eines Trockenlabors, u. a. durch erhöhte Lüftungsanforderungen	<ul style="list-style-type: none"> – Therapeutikaunternehmen – Diagnostikunternehmen – F&E – Dienstleistungsunternehmen
Chemielabor (Nasslabor)	<ul style="list-style-type: none"> – Meist Verwendung anorganischer Substanzen und Durchführung unterschiedlichster Verfahren (Erhitzung, Kühlung, Destillation etc.) 	In der Regel teurer als biologische Labore, u. a. durch leistungsstarke Abzugseinrichtungen, Sicherheitsschränke und explosionsgeschützte Abluftausführung	<ul style="list-style-type: none"> – Kosmetik – Pharmazie – Chemieunternehmen
Reinraum	<ul style="list-style-type: none"> – Raum mit geringer Konzentration an Keimen, Staub und anderen Luftpartikeln – Spezielle Luftfilter und Luftverteilungssysteme notwendig – Es bestehen verschiedene Reinraumklassen 	In der Regel deutlich über den Kosten eines Nasslabors wegen u. a. massiver Luftwechsellösungen und der Notwendigkeit von Schleusen	<ul style="list-style-type: none"> – Klinische oder kommerzielle Medikamentenproduktion

Technische und konstruktive Anforderungen

Neben der räumlichen Struktur spielt auch die technische Ausstattung des Arbeitsumfeldes eine entscheidende Rolle für Nutzende. Wichtig sind beispielsweise klimatisierte Räume für Laborversuche, wobei die Störfaktoren auf ein Minimum reduziert werden müssen, um die notwendigen Bedingungen für Forschungsarbeiten zu gewährleisten. Diese hohen, individuell variablen Standards führen häufig zu größeren Investitionen seitens der

anmietenden Unternehmen, die sich dadurch langfristig an den Standort binden. Spezialisierte Laborgebäude müssen produktspezifische Anforderungen erfüllen, auf welche Mieterinteressenten bei der Suche nach einer geeigneten Immobilie besonderen Wert legen. Zentral wichtig ist in diesem Kontext die technische Schnittstelle zwischen Mieter und Vermieter.

Laborflächen in Life Science Immobilien werden gemäß der Biostoff- sowie der Gentechnik-Sicherheitsverordnung in verschiedene biologische Sicherheitsstufen eingeteilt. Die Stufen beider Verordnungen variieren von eins bis vier, wobei die Stufe vier jeweils die höchste Sicherheitsebene darstellt. Die baulichen Anforderungen sind nahezu identisch und werden im Folgenden zusammengefasst.



BSL-1 / S1: Kein Risiko

Autoklav innerhalb des Betriebsgeländes, Arbeitsflächen leicht zu reinigen sowie beständig gegen verwendete Stoffe, Türen / Fenster nach außen öffnend, Handwaschbecken & Augenspüleinrichtung optional



BSL-2 / S2: Geringes Risiko

Autoklav innerhalb der Anlage, Sicherheitswerkbänke, Handwaschbecken mit Aufkantung, Augenspüleinrichtung, Bodenabläufe entfernt, Zutrittsbeschränkungen, Türen / Fenster während Arbeiten geschlossen zu halten



BSL-3 / S3: Mäßiges Risiko

Personenschleuse mit selbstschließenden Türen, Notstromversorgung für sicherheitsrelevante Einrichtungen, bauliche Trennung für mögliche Begasung, Schutzkleidung



BSL-4 / S4: Hohes Risiko

Schleuse mit Druckkaskade, Abschirmung des Bereiches, Unterdruck im Labor, Filterung von Zu- & Abluft, Nutzung von Durchreichautoklaven

Überblick wesentliche bauliche Anforderungen



Traglasten
bis 7,5 kN



Optimierte
Raumhöhe zwischen
3,6m und 4,5m



Bis zu 8-facher
Luftwechsel



Hohe Kühlleistung



Hohe
Anschlussleistung



Redundanz
technische Systeme



Laborspezifische
Medienversorgung
(z. B. Gase & Druckluft)



S1- und S2-
Fähigkeit



Lastenfähige Aufzüge
> 2.000 kg Traglast



Hervorragende
Konnektivität



High Performance
Computing



Infrastruktur bzw.
Vorrüstungen für
Spezialmedien

Um Gebäude zugleich wirtschaftlich und flexibel zu gestalten, müssen die jeweiligen „Sweet Spots“ der technischen Eigenschaften identifiziert werden. So führt zum Beispiel eine größere Deckenhöhe zu höheren Bau- und Betriebskosten, während zu niedrige Deckenhöhen den Einsatz bestimmter Laborgeräte ausschließen oder teure Spezialkonfigurationen dafür erfordern.

Zudem gibt es einige „Red Flags“, wie beispielsweise Traglast und Lüftungs-kapazität, deren passende Konfiguration in der Regel Voraussetzung für einen Laborbetrieb in Gebäuden sind. Eine entsprechende Umrüstung von Bestandsimmobilien ist grundsätzlich mit hohen Kosten verbunden.

Ein wichtiger Aspekt bei Life Science Immobilien ist deren zukunftsorientierte Ausrichtung. Dies beinhaltet Überlegungen zur Konnektivität und Anpassungsfähigkeit der Gebäude an neue Technologien und Forschungsbedingungen. In diesem Kontext ist häufig von den Simulationswissenschaften die Rede, für die High Performance Computing und Konnektivität unabdingbar sind. Labore müssen folglich nicht nur den physischen Anforderungen gerecht werden, sondern auch eine hochwertige digitale Infrastruktur aufweisen, um die Durchführung komplexer, virtueller Experimente zu ermöglichen. Das Investa Life Science Projekt Hybrick Berlin ist ein gutes Beispiel dafür, wie der wachsenden Bedeutung der Simulationswissenschaften in Life Science Immobilien Rechnung getragen wird. Dank zahlreicher Carrier-Anschlüsse, dem Fibre-to-the-Desk Konzept sowie problemlosem Zugang zu High Performance Computing in den Rechenzentren bietet dieses Objekt optimale Voraussetzungen für effizientes Arbeiten in Dry Labs.

Die ökologische Nachhaltigkeit spielt sowohl in der Bauweise als auch beim Betrieb dieser spezialisierten Immobilien eine wichtige Rolle. Life Science Immobilien weisen im Vergleich zu konventionellen Bürogebäuden einen deutlich höheren Energie- und Wasserverbrauch auf. Nachhaltige, neu gebaute Labore, welche natürliche Ressourcen und Materialien effizient nutzen, bieten nicht nur signifikante Kosteneinsparungen, sondern reduzieren auch die Umweltbelastung. Bei der Entwicklung von Hybrick Berlin hatten die CO2-Emissionen im Bau und Betrieb hohe Priorität. Die Eckpfeiler der Nachhaltigkeitsstrategie bilden die Holzfassadenkonstruktion, die Nutzung von Abwärme für Heizung und Kühlung aus dem benachbarten Data Center sowie ein durchdachtes Energiekonzept. Darüber hinaus werden soziale Komponenten berücksichtigt und eine verantwortungsvolle Unternehmensführung sichergestellt.



Environmental

- Bezug von Energie aus erneuerbaren Quellen
- Holzfassadenkonstruktion
- Steigerung der Energieeffizienz



Social

- Kollaboratives Design
- Gemeinschaftsräume und Cafés
- Campus Amenities



Governance

- Verantwortungsvolle Unternehmensführung
- Gebäudezertifikate
- Laufendes Monitoring und Reporting zu Energieverbräuchen

Photovoltaikanlagen

LEED Gold/KfW 40
Standard

Vollholzfassade

Begrünte
Sonnenterrasse

Verwendung
nachhaltiger
Materialien

Elektrifizierte
Parkplätze

Abwärme aus dem
benachbarten Data Center
liefert Energie für Heizung
und Kühlung

02

Standort & Infrastruktur

Für Life Science Unternehmen spielen bei der Wahl der geeigneten Immobilie unterschiedliche Standortfaktoren eine entscheidende Rolle. Die Integration in bestehende Life Science Cluster ist dabei ein wichtiger Faktor. Diese Cluster gelten als Wachstumskerne und bieten einen intensiven Wissensaustausch, geteilte Infrastruktur sowie Zugang zu spezialisierten Arbeitskräften, Auftraggebern und Kapital.

Arten von Life Science Agglomerationen⁸

Neben Life Science Clustern gibt es weitere Arten von Agglomerationen, wie z. B. Science Parks oder Science Inkubatoren.

Life Science Cluster sind geografisch weitläufige Ansammlungen verschiedener Unternehmen, die sich auf die Forschung und Entwicklung von Life Science Produkten spezialisieren. Kennzeichnend sind ihre enge Kooperation mit Universitäten und Forschungseinrichtungen sowie deren eher organisches Wachstum.

Science Parks sind speziell entwickelte Areale, die geographisch eng mit Universitäten verbunden sind und die Forschung durch Industriepartnerschaften fördern. Sie bieten eine Mischung aus Büros und Laboren und befinden sich meist in städtischen Randlagen. Im Gegensatz zu Clustern sind Science Parks nicht gewachsen sondern i.d.R. Neugründungen, die außerdem gegenüber den Clustern

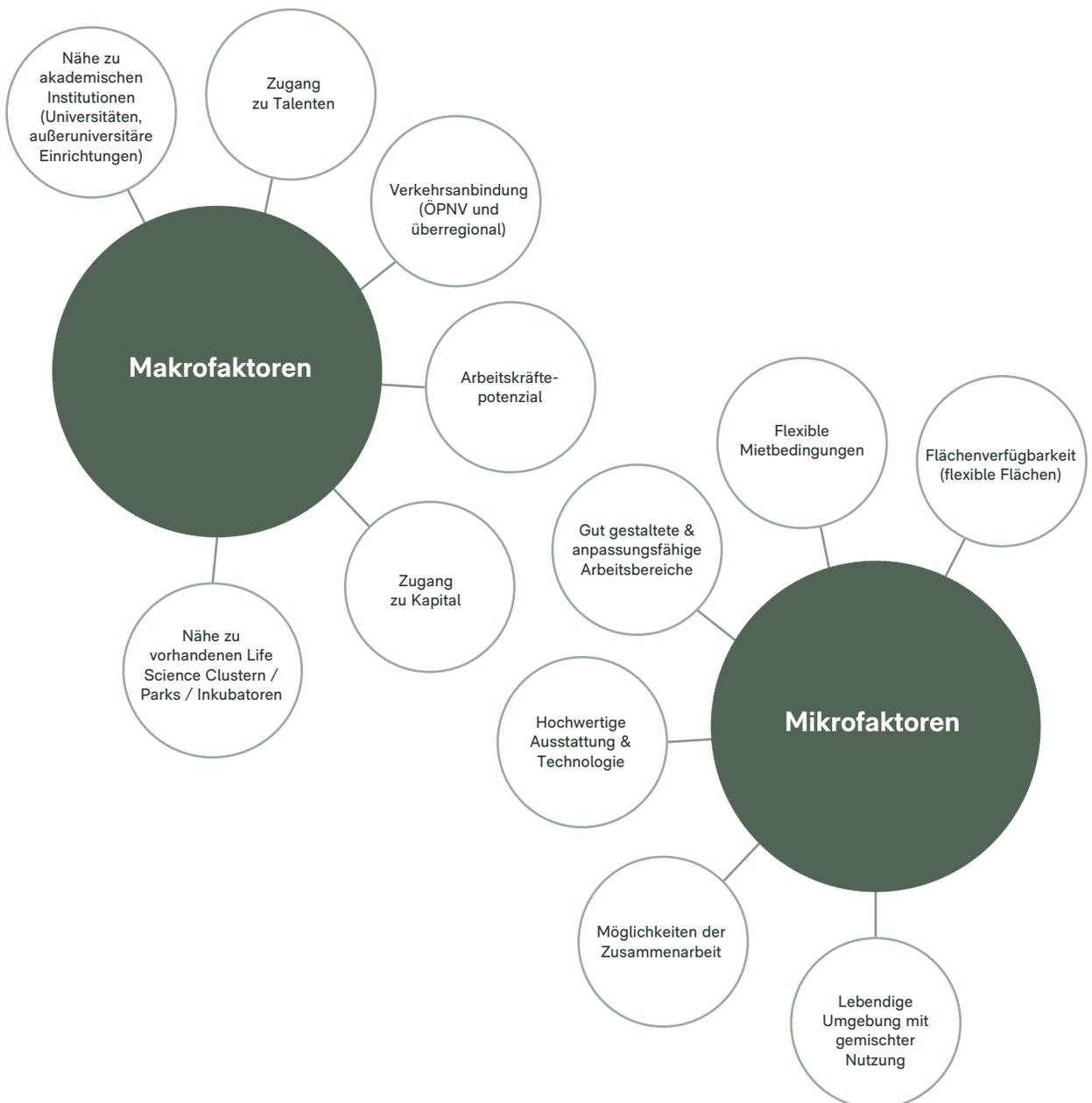
räumlich kompakt und nicht weitläufig sind.

Science Inkubatoren fokussieren sich auf die Unterstützung von Start-Ups und jungen Unternehmen, indem sie flexible Labor- und Büroflächen sowie Zugang zu Ressourcen und Experten bereitstellen. Sie sind häufig Teil bestehender Parks oder Cluster und profitieren von deren akademischen Verbindungen und qualifizierten Arbeitskräften. Die Nachfrage nach Flächen in Inkubatoren übersteigt meist das verfügbare Angebot, da nur wenige verfügbare Grundstücke oder neue Projektstandorte existieren.

Gewachsene Unternehmen, welche bereits etablierte Infrastrukturen und zuverlässige Partnerschaften aufweisen, wählen häufig Standorte außerhalb von Agglomerationen, da ihre Aktivitäten nicht zwangsläufig von Networking im räumlichen Bezug abhängig sind.

Standortfaktoren für Life Science Unternehmen

Gerade diese Unternehmen sollten Standorte wählen, die sowohl aktuelle als auch zukünftige Bedürfnisse erfüllen können und eine langfristige Entwicklungsperspektive bieten. Viele etablierte Standorte kämpfen mit Problemen wie mangelnder Flexibilität, geringem Wachstumspotenzial oder ineffizienten sowie wenig nachhaltigen Gebäudebeständen. Im Folgenden sind die wichtigsten Kriterien der Standortwahl für den Life Science Sektor dargestellt:



Beispiel: Life Science Ökosystem Berlin

Der Life Science Markt in Deutschland weist sowohl auf Makroebene (Ballungsräume) als auch auf Mikroebene (innerhalb von Städten) eine starke Clusterung auf. Das Life Science Ökosystem in Berlin entwickelte sich zu einem weltweit führenden Standort der Gesundheitswirtschaft. Dieser zeichnet sich durch eine beeindruckende Anzahl wissenschaftlicher Einrichtungen, Kliniken sowie eine starke industrielle Basis aus. Laut einer Studie von *WifOR* und *SNPC* liegt Berlin hinter Kopenhagen und Singapur auf Rang drei der bedeutendsten Health Cluster weltweit.⁹ Die nebenstehende Grafik zeigt die verschiedenen Einrichtungen des Berliner Life Science Ökosystems.¹⁰

Die Gründe für die Entwicklung Berlins zu einem führenden Life Science Cluster sind unter anderem die Förderung von Forschung und Innovation durch die Regierung, die Verfügbarkeit von

Talenten sowie die ausgeprägte Infrastruktur.

Zudem bietet Berlin sehr gute Voraussetzungen für die Entwicklung innovativer Digital-Health-Produkte. Über die vergangenen zehn Jahre hinweg entwickelte sich dieser Bereich zu einer boomenden Szene mit aktuell mehr als 150 Digital-Health Start-Ups.

Berlin verfügt zudem über einen großen Talent-Pool mit über 200 Studiengängen im Bereich Gesundheitswesen an etwa 30 Universitäten und Hochschulen. Zum Wintersemester 2020/21 waren rund 32.000 Studierende in Life Science Studiengängen in Berlin eingeschrieben, was ein Plus von 8% gegenüber dem Jahr 2015/16 darstellt.¹¹

Gesundheitswesen Cluster Berlin-Brandenburg¹²

22.500

Unternehmen

395.500

Beschäftigte

32 Mrd.

€ Umsatz

145

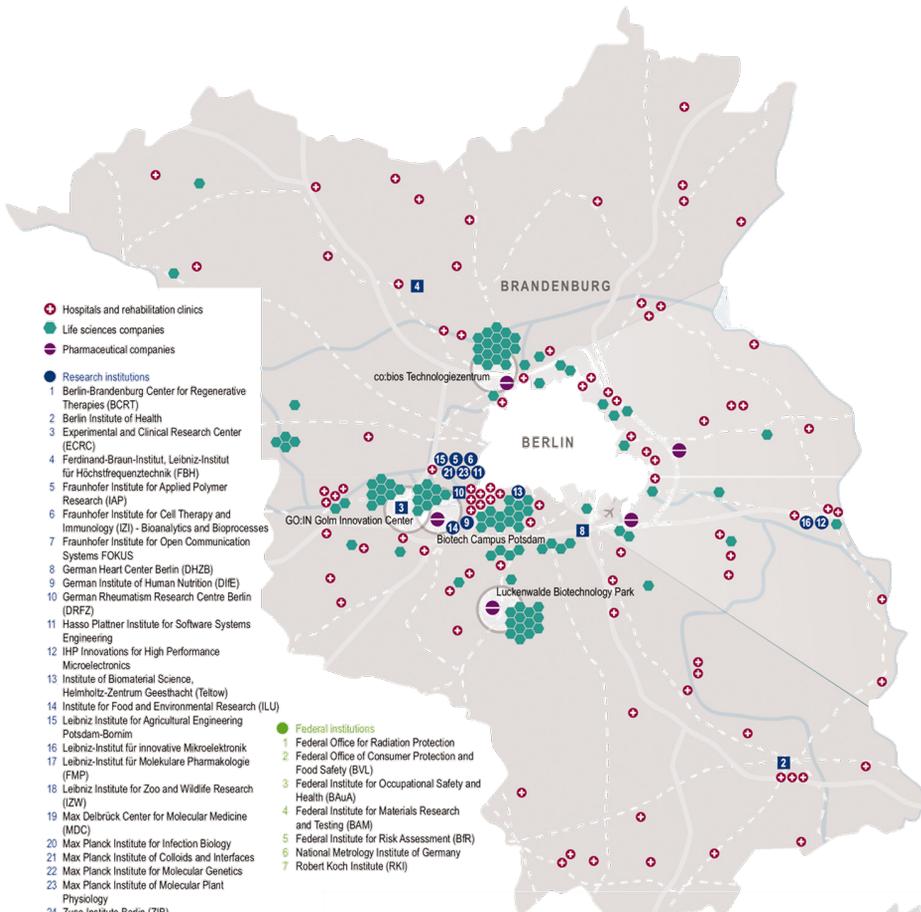
Krankenhäuser

35.800

Krankenhausbetten

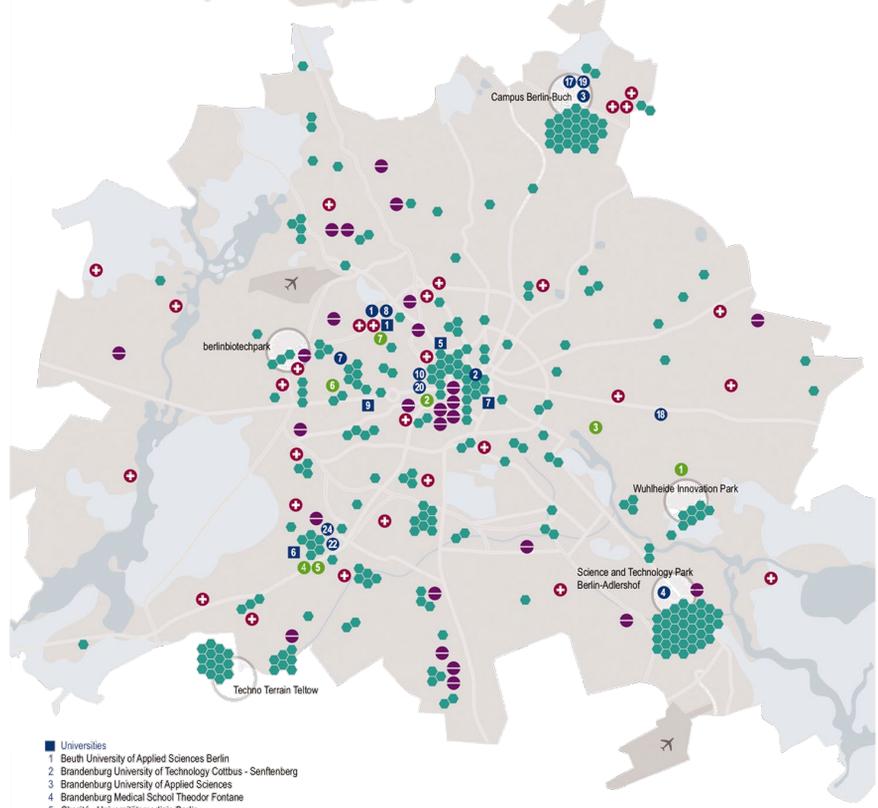
Charité

Nr. 1 Krankenhaus
in Europa



- ⊕ Hospitals and rehabilitation clinics
- Life sciences companies
- Pharmaceutical companies
- Research institutions
- 1 Berlin-Brandenburg Center for Regenerative Therapies (BCRT)
- 2 Berlin Institute of Health
- 3 Experimental and Clinical Research Center (ECRC)
- 4 Ferdinand-Braun-Institut, Leibniz-Institut für Höchstfrequenztechnik (FBH)
- 5 Fraunhofer Institute for Applied Polymer Research (IAP)
- 6 Fraunhofer Institute for Cell Therapy and Immunology (IZI) - Bioanalytics and Bioprocesses
- 7 Fraunhofer Institute for Open Communication Systems FOKUS
- 8 German Heart Center Berlin (DHZB)
- 9 German Institute of Human Nutrition (DIE)
- 10 German Rheumatism Research Centre Berlin (DRFZ)
- 11 Hasso Plattner Institute for Software Systems Engineering
- 12 IfP Innovations for High Performance Microelectronics
- 13 Institute of Biomaterial Science, Helmholtz-Zentrum Geesthacht (Teltow)
- 14 Institute for Food and Environmental Research (ILU)
- 15 Leibniz Institute for Agricultural Engineering Potsdam-Bornim
- 16 Leibniz-Institut für innovative Mikroelektronik
- 17 Leibniz-Institut für Molekulare Pharmakologie (FMP)
- 18 Leibniz Institute for Zoo and Wildlife Research (IZW)
- 19 Max Delbrück Center for Molecular Medicine (MDC)
- 20 Max Planck Institute for Infection Biology
- 21 Max Planck Institute of Colloids and Interfaces
- 22 Max Planck Institute for Molecular Genetics
- 23 Max Planck Institute of Molecular Plant Physiology
- 24 Zuse Institute Berlin (ZIB)

- Federal institutions
- 1 Federal Office for Radiation Protection
- 2 Federal Office of Consumer Protection and Food Safety (BVL)
- 3 Federal Institute for Occupational Safety and Health (BAuA)
- 4 Federal Institute for Materials Research and Testing (BAM)
- 5 Federal Institute for Risk Assessment (BfR)
- 6 National Metrology Institute of Germany
- 7 Robert Koch Institute (RKI)



- Universities
- 1 Beuth University of Applied Sciences Berlin
- 2 Brandenburg University of Technology Cottbus - Senftenberg
- 3 Brandenburg University of Applied Sciences
- 4 Brandenburg Medical School Theodor Fontane
- 5 Charité - Universitätsmedizin Berlin
- 6 Freie Universität Berlin
- 7 Humboldt-Universität zu Berlin
- 8 Technical University of Applied Sciences Wildau
- 9 Technische Universität Berlin
- 10 University of Potsdam

04

Wirtschaftlichkeitsanalyse

Bei der Evaluation der Wirtschaftlichkeit von Flächen sind zwingend Faktoren wie Nebenkosten, Flächen- und Arbeitsplatzeffizienz sowie mögliche Prozessoptimierungen einzubeziehen. Nebenstehende Beispielrechnung vergleicht die entsprechenden Werte des Projektes Hybrick Berlin mit denen eines durchschnittlichen Bestandsgebäudes. Die durchschnittlichen Bestandsgebäude im Rechenbeispiel beziehen sich auf einen Vergleichspool aus dem *NEO Office Impact Report*.¹³

Bedeutung von Arbeitsplatz- und Prozesseffizienz

Nutzer von Life Science Immobilien stehen bei ihrer Anmietungsentscheidung vor der Wahl zwischen Bestandsgebäuden oder Neubauten. Letztere weisen dabei zwar in der Regel höhere Mieten als Bestandsgebäude auf, sind jedoch meist nachhaltiger hinsichtlich der Betriebskosten. Auch die Arbeitsplatz- und Prozesseffizienz ist für ein Unternehmen von zentraler Bedeutung und sollte bei der Entscheidung für ein Mietobjekt berücksichtigt werden. Neubauten wie das Hybrick Berlin weisen durch verbesserte Layouts und auf die spezifische Zielgruppe abgestimmte Gebäudestrukturen eine bis zu 40% effizientere Flächennutzung auf.¹⁴ Auf die jeweilige Nutzungsart abgestimmte Gebäuderaster spielen eine zentrale

Rolle bei der Arbeitsplatzeffizienz, spricht bei der Frage, wie viele Quadratmeter ein qualitativ hochwertiger (Labor-) Arbeitsplatz einnimmt. Das Achsraster bei Laborflächen beträgt – auf die Maße von Laborbenches optimiert – 1,20 m oder 1,25 m, im Bürobereich liegen optimierte Rastermaße hingegen bei 1,35 m. Zudem können in modernen Laborgebäuden bis zu 60% des Energieverbrauches durch optimierte Gebäudetechnik reduziert werden.¹⁵ Die Prozesseffizienz eines Unternehmens kann durch moderne Raumkonzepte und optimierte Infrastruktur in einem Neubau bis zu 15% gesteigert werden.¹⁶ Die Ergebnisse einer solchen Effizienz- und Produktivitätsbetrachtung sind in der nebenstehenden Tabelle dargestellt.

Nicht die Kaltmiete / m² ist die entscheidende Kennzahl bei der Beurteilung von Mietalternativen, sondern die Warmmiete pro Arbeitsplatz, idealerweise unter Berücksichtigung von Prozesseffizienz und Produktivität von Betrieb und Beschäftigten.

Rechenbeispiel: Wirtschaftlichkeitsanalyse Hybrick Berlin vs. Pool Bestandsimmobilien

Parameter	Hybrick Berlin	Vergleichspool*	Erläuterung
Kaltmiete / m² Mietfläche (gif)	25,00 €	19,00 €	Durchschnittliche Miete für einen Labor- / Büromix. Bestand in der Regel in vergleichbarer Lage mit günstigerer Kaltmiete / m ² . Gewerbliche Flächen werden in der Regel gemäß der Flächendefinition der Gesellschaft für immobilienwissenschaftliche Forschung (gif) vermietet.
Energiekosten / m² Mietfläche	5,00 €	6,50 €	Energiekosten für energieintensive Labornutzung, da Low Tech Flächen für Life Science keine Option sind. Im Vergleich zu durchschnittlichem Gebäudebestand sind u. a. eine besser gedämmte Hülle, effizientere Anlagen und / oder Regeltechnik entscheidende Vorteile, welche im Beispiel zu Einsparungen von 30% führen und im Falle des Projektes Hybrick Berlin durch eine LEED Gold Zertifizierung nachgewiesen werden. ¹⁵
Sonstige Nebenkosten	3,00 €	3,00 €	Sonstige Nebenkosten für Verwaltung, Wartung, Steuern, Versicherungen etc. sollten bei Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen berücksichtigt werden.
Warmmiete / m² Mietfläche	33,00 €	28,50 €	Sogenannte Warmmiete, hier Miete inkl. aller umlegbaren Nebenkosten.
Effizienz Nutzfläche / Mietfläche	88,3%	83,8%	Ein entscheidendes Kriterium für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist die verfügbare Nutzfläche gemäß DIN 277. Diese schließt Verkehrsflächen inner- und außerhalb der Mieteinheiten, Technikflächen und Konstruktions-grundflächen aus und zeigt somit die tatsächlich nutzbaren Flächen für Arbeitsplätze auf.
Warmmiete / m² Nutzfläche (NUF)	37,37 €	34,01 €	Eine vergleichbar hohe verfügbare Nutzfläche (NUF) ist durch die effiziente Erschließung inner- und außerhalb der Mietflächen sowie durch durchdachte Gebäudekubaturen erzielbar.
m² Nutzfläche pro Arbeitsplatz	16,78 m ²	26,77 m ²	Bei der Nutzfläche pro Arbeitsplatz sind Mietflächenstrukturierung (Zellen vs. Open Space) und die Raster der Gebäude entscheidend. Die effiziente Anordnung von Laborbenches erfordert beispielsweise ein anderes Raster als reine Büroimmobilien. ¹⁵ Im Falle von Hybrick Berlin wird von einem hohen Anteil an Open Space ausgegangen.
Warmmiete pro Arbeitsplatz	627,11 €	910,44 €	Bestandsgebäude mit tradierten Zellenstrukturen und ineffizienten Rastern weisen häufig eine schlechte Arbeitsplatzeffizienz auf.
Gewinn pro Mitarbeiter:in und Jahr	40.000,00 €	40.000,00 €	Der Gewinn pro Mitarbeiter:in und Jahr wird in diesem Rechenbeispiel fiktiv mit 40.000 € beziffert und gilt sowohl für Hybrick als auch für den Vergleichspool.
Effizienzsteigerung	5,0%	0,0%	Beispielhafte Effizienzgewinne z. B. durch bessere Probenflüsse oder Labor- und Produktionslogistik, optimalere Raumbeziehungen, stärkere Kollaboration, höhere Beschäftigtenbindung, größere Ausfallsicherheit bezüglich kritischer technischer Systeme und / oder weniger Krankheitstage der Belegschaft. Die Literatur sieht hier bis zu 15% Effizienzsteigerung als möglich. ¹⁶
Erhöhung Gewinn pro Monat	166,67 €	0,00 €	Um diese Effekte zu erzielen, sind eine genaue Bedarfsanalyse sowie eine professionelle Flächenplanung entscheidend.
Warmmiete pro Arbeitsplatz unter Berücksichtigung Effizienzsteigerungen	460,45 €	910,44 €	Auf die Anforderungen von Life Science Unternehmen abgestimmte Gebäude werden als Mietlösungen kaum auf dem Markt angeboten. Im Vergleich zu Bestandsimmobilien oder konventionellen Projekten ergibt sich somit ein hohes Potenzial.

*Werte zu Nutz- und Arbeitsplatzeffizienz entstammen der Studie *NEO Office Impact Report 2022*, welche insgesamt 815 Bürogebäude verschiedener Altersstufen als Datenbasis umfasst. Werte zu Energiekosten und Prozesseffizienzen wurden anhand von Literaturwerten und Beispielprojekten hergeleitet.



Schnittstelle Mieter-Vermieter

Im Verhältnis von Mieter und Vermieter ist die Festlegung technischer, finanzieller und operativer Schnittstellen von entscheidender Bedeutung. In der Regel existieren drei Schnittstellen, welche sich wie folgt gestalten:

- Grundausbau: Erweiterter Rohbau inkl. Implementierung der zentralen technischen Anlagen und Leitungsführungen zu den Mieteinheiten sowie Ausbau der Allgemeinflächen (Lobby, Treppenhäuser etc.).
- Standardausbau: Über den Grundausbau hinaus wird der Ausbaustandard für die Mieteinheiten definiert (sog. Phantomplanung) und darauf basierend das Pricing abgeleitet.
- Sonderwünsche Mieter: Maßgeschneiderte Ausbauten, z. B. Versorgung der Mieteinheiten mit spezifischen Gasen, Druckluft und / oder hohe Glasanteile der Wände werden als Mietersonderwünsche in der Regel zusätzlich bepreist.

Mögliche Förderprogramme sollten in jedem Fall recherchiert und genutzt werden. So sind im Fall des Projektes Hybrick Berlin beispielsweise Standardausbau und Mietersonderwünsche über die Investitionsbank Berlin (IBB) förderfähig, wenn diese finanziell vom Mieter übernommen werden.

Laborspezifische Schnittstellenaspekte

	+	+	+
	Standardausbau	Standardausbau	Mietersonderwunsch
Grundausbau (Shell & Core)	Grundausbau (Shell & Core)	Grundausbau (Shell & Core)	Grundausbau (Shell & Core)
<ul style="list-style-type: none"> – Konstruktive Spezifika wie Deckenhöhen, Traglasten und Schachtgrößen mit passenden Werten – Zentrale technische Systeme (Lüftungs- und Kühlanlagen, redundante Anlagen für Ausfälle) mit ausreichender Kapazität (zumindest Platzvorhaltungen) 	<ul style="list-style-type: none"> – Grundlegende labor-spezifische Gebäudeanforderungen, wie z. B. ein erhöhter Glasanteil, spezifische Bodenanforderungen oder erhöhte Leitungsquerschnitte sollten in der Standard-schnittstelle abgedeckt sein. 	<ul style="list-style-type: none"> – Nutzerspezifische Technik (z. B. spezifische Gase, Ex-, Ab- und Druckluft) wird vom Nutzer selbst eingebracht oder bildet Teil einer Investitionsmiete. – Wichtig ist auch hier die entsprechende technische Vorhaltung, da die Maßnahmen ansonsten nicht implementiert werden können. 	
In Basismiete inkludiert			Investitionsmiete

Mieter sollten frühzeitig abklären, welche Maßnahmen durch die Basismiete nicht abgedeckt sind und ob das Gebäude für die technische Implementierung gewünschter Maßnahmen geeignet ist. Beim Mietpreisvergleich ist die entsprechende technische Schnittstelle entscheidend.

05

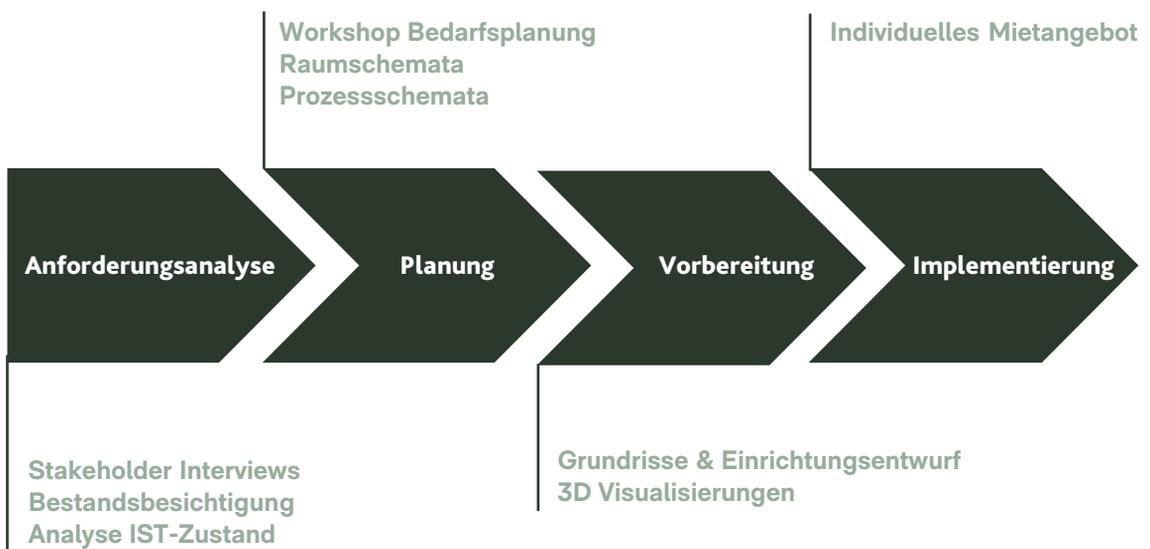
Schlussfolgerung und Ausblick

Der Life Science Sektor in Deutschland weist insbesondere im Kontext des demografischen Wandels und der Zunahme digitaler Gesundheitstechnologien erhebliche Wachstumschancen auf. Mit einer Bruttowertschöpfung von ca. 390 Milliarden € im Jahr 2021 stellt dieser Sektor einen integralen Bestandteil der deutschen Wirtschaft dar. Der Immobilienmarkt begegnet diesem Trend zwar mit zunehmender Professionalisierung, ist aber weiterhin von hoher Intransparenz geprägt und bietet nur wenige entsprechend spezialisierte Produkte.

Der Life Science Sektor bringt spezifische Herausforderungen für Mieter mit sich, insbesondere hinsichtlich der Tragweite der Entscheidung für ein Objekt sowie der Komplexität und des hohen Zeitaufwandes bei der Suche nach geeigneten Immobilien. Mit einer zielgerichteten Beratung und Unterstützung im Rahmen einer standardisierten Customer Journey bieten wir passende Lösungen für jedes Life Science Unternehmen.

Dieser proaktive Ansatz unterstützt potenzielle Mieter dabei, optimale Immobilienlösungen speziell für ihre Bedürfnisse zu finden und fördert somit deren langfristigen Erfolg. Die enge Kooperation mit unseren Mietern sowie die Einbeziehung erfahrener Laborplaner in den Gestaltungsprozess sind in diesem Kontext zentrale Elemente unseres Ansatzes.

Customer Journey Hybrick



Checkliste für Life Science Mieter



Frühzeitige Suche nach geeigneten Flächen (mind. 2,5 Jahre im Vorfeld), da der Bestand häufig rar oder unpassend ist und Bauprojekte in der aktuellen wirtschaftlichen Situation oftmals nur mit bestehenden Mietverträgen initiiert werden



Prüfung der Laborexpertise von Vermietern und deren Planer / Berater



Frühzeitiger Check technischer „Red Flags“ der Gebäude (in der Regel konstruktive, technische Aspekte)



Durchführung einer detaillierten Wirtschaftlichkeitsanalyse, um die beste und nachhaltigste Wahl treffen zu können



Einplanung ausreichender Kapazitäten für die Suche, ggf. Rückgriff auf externe Partner



Berücksichtigung der großen Tragweite der Standort- und Immobilienentscheidung für die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens

Referenzen

1. PwC / Urban Land Institute. Emerging Trends in Real Estate® Europe: In the Eye of the Storm. 2023.
2. Ernst & Young. Deutscher Biotechnologie-Report 2022: Addendum zum Global Biotechnology Report „Beyond Borders“. 2022.
3. Jones Lang LaSalle. Life Science Market Update. 2024.
4. Statistisches Bundesamt. Bevölkerungsentwicklung bis 2070 in Deutschland. 2023.
5. IQVIA. Umsatz auf dem deutschen Pharma-Gesamtmarkt von 2006 bis Q3 2023. 2023.
6. RES Group. Market Assessment of Life Science Laboratory Space. 2019.
7. Jones Lang LaSalle Inc. Life Science in Deutschland. 2022.
8. Urban Land Institute. Den Life-Science-Sektor verstehen: Argumente für eine Investition in Immobilien. 2021.
9. WifOR Institute / SNPC GmbH. Internationale Benchmarking-Studie Cluster Gesundheitswirtschaft Berlin Brandenburg. 2021.
10. HealthCapital / Berlin Partner for Business and Technology. Life Science Report 2019 | 2020: Biotech | Pharma | Medtech | Digital Health in Berlin-Brandenburg. 2020.
11. Cushman & Wakefield. Life Science Immobilien: Wachsende Nische mit elementarer Bedeutung. 2022.
12. HealthCapital / Berlin Partner for Business and Technology. Life Science Report 2022 | 2023: Biotech | Pharma | Medtech | Digital Health in Berlin-Brandenburg. 2023.
13. KPMG AG / Bauakademie GmbH. NEO Office Impact Report. 2022.
14. Bulwiengesa AG / Bauakademie GmbH. Gesamtmietbetrachtung Büromarkt Deutschland. 2023.
15. Roche Diagnostics GmbH. Umwelterklärung 2022 – Standort Mannheim. 2022.
16. WALDNER Holding SE & Co. KG. LEAN LABS – Improve your lab productivity. 2022.

Get in touch.

Moritz Kränkl
Geschäftsführer

moritz.kraenkl@investa.de

Dr. Felix Lorenz
Senior Associate

felix.lorenz@investa.de

Lisa Massari
Associate

lisa.massari@investa.de

HYBRICK GmbH
Investa Real Estate
Törringstraße 22
81675 München

hybrick.com



Entdecken Sie unsere virtuelle
Gebäudetour.

Ein Unternehmen der



investa
REAL ESTATE

