



Lab-Offices als Immobilieninvestment der Zukunft

Lab-Offices erfahren im Bereich Immobilieninvestments ein stark zunehmendes Interesse von institutionellen Investoren. Welche wesentliche Position die wachsende neue Assetklasse „Lab-Offices“ in einem zukunftsorientierten Anlageportfolio für Investoren einnimmt, darüber sprechen wir mit Prof. Dr. John Davidson, Group Research Officer der DEUTSCHE FINANCE GROUP.

Herr Prof. Dr. Davidson, Lab-Offices werden immer häufiger von institutionellen Investoren als bevorzugte Assetklasse genannt. Können Sie uns diese neue und innovative Immobilienart kurz erläutern?

Lab-Offices sind innovative und hochmoderne Büroflächen, die von Unternehmen aus den Bereichen Life Sciences und Pharmaforschung für Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten genutzt werden. Entsprechend nehmen Laborräumlichkeiten typischerweise rund 60 bis 70 Prozent der gesamten Nutzfläche von Lab-Offices ein, während der restliche Anteil meist auf traditionelle Büro- und Nebenflächen entfällt. Für die Laborräumlichkeiten gelten entsprechend hohe Ansprüche an Bodenbelastbarkeit, Deckenhöhe, technische Ausstattung sowie die Berücksichtigung von Umweltrichtlinien.

In den USA entfallen rund 4 Prozent der gesamten Bürofläche auf Lab-Offices. Dabei bilden sich häufig Cluster, in denen sich Life-Sciences-Unternehmen konzentrieren. Die größten Cluster in den USA befinden sich in Boston-Cambridge, San Francisco und in San Diego. Auch in Europa bilden sich vermehrt Life-Sciences-Cluster mit erhöhter Nachfrage nach Lab-Offices-Gebäuden, so etwa das Dreieck Cambridge-Oxford-London.

Zentral für Life-Sciences-Cluster sind unter anderem der Zugang zu gut ausgebildeten Arbeitskräften sowie die Nähe zu Topuniversitäten und renommierten Forschungseinrichtungen.

Was macht Lab-Offices darüber hinaus für Investoren besonders attraktiv?

Neben einer nachhaltig robusten und wachsenden Nachfrage gibt es weitere Eigenschaften, die Lab-Offices für Investoren attraktiv machen. Trotz des allgemeinen Homeoffice-Trends zeigt der Sektor Life Sciences gegenüber herkömmli-

chen Büroflächen weiterhin eine hohe Mietauslastung, denn eine wichtige Eigenschaft in Bezug auf die Nutzung von Lab-Offices ist die Verfügbarkeit von hochmodernen Forschungseinrichtungen und Instrumenten, die für den jeweiligen Forschungs- und Entwicklungsprozess benötigt werden. Lab-Offices werden durch den langfristigen Digitalisierungstrend daher deutlich weniger stark unter Druck geraten als klassische Büroflächen. Eine stabil hohe Nachfrage, geringe Leerstände und steigende Mieten bei Lab-Offices werden daher auch langfristig

Größte Labormärkte in den USA | Gemessen an der Fläche, in Mio. m²



Quelle: CBRE Research

PARTNER-PORTRÄT



DEUTSCHE FINANCE GROUP

für ein attraktives Investitionsumfeld sorgen. Der Life-Sciences-Sektor zeichnet sich zudem insgesamt durch besondere Stabilität aus. So hat beispielsweise die Beschäftigungsrate im Life-Sciences-Sektor der USA in den Rezessionen der letzten 30 Jahre kaum oder nur leicht abgenommen, während sich die Beschäftigtenzahlen in anderen Sektoren in Rezessionen deutlich rückläufig entwickelt haben.

Darüber hinaus erwirtschafteten Lab-Offices im Vergleich zu klassischen Büroflächen eine höhere Performance. Damit sorgt die Beimischung von Lab-Offices in einem gestreuten Portfolio für eine insgesamt höhere Rendite bei größerer Diversifikation.

Wie bewerten Sie die aktuelle Marktsituation für Lab-Offices?

Mehrere langfristig intakte Trends sorgen auch über die nächsten Jahre für eine stabile Nachfrage nach Lab-Offices.

Demografie: Zunächst erhält die Life-Sciences-Industrie Unterstützung von der demografischen Entwicklung der Altersstruktur, die im Übrigen alle Industrienationen beschäftigt. Allein in Nordamerika und Europa wird die Zahl der über 65-Jährigen von aktuell zirka 200 Millionen innerhalb von 30 Jahren auf rund 300 Millionen ansteigen. Dabei wird in diesen Regionen der Anteil der über 65-Jährigen bis 2050 kontinuierlich auf über 25 Prozent der Gesamtbevölkerung wachsen. Die fortschreitende Alterung der Gesellschaft sorgt in den nächsten Dekaden für eine steigende Inanspruchnahme der Gesundheitsversorgung, aber auch für weitere Erzeugnisse der Life-Sciences-Industrie.

Mittelzufluss: Zudem sind die öffentlichen und privaten Mittel, die in den Life-Sciences-Sektor fließen, in den letzten Jahren stark gewachsen und befinden sich derzeit auf einem Allzeithoch. Allein die jährliche Wachstumsrate von Venture Capital, das zwischen 2012 und 2019 in die Life-Sciences-Industrie und den Gesundheitsbereich geflossen ist, beträgt rund 15 Prozent. Damit verfügt die Branche für die Zukunft über umfangreiche finanzielle Mittel für die Forschung und Entwicklung von Innovationen.

Covid-19: Schließlich sorgt die weltweite Covid-19-Pandemie für einen weiteren Schub der Life-Sciences-Industrie. Life-Sciences Unternehmen profitieren gerade sehr von der Pandemie, da die Wichtigkeit, medizinischer Innovation für die Gesellschaft damit einem globalen Publikum vor Augen geführt wird.

Wie wird sich nach Ihrer Einschätzung das Umfeld für Lab-Offices in der Zukunft weiter entwickeln?

Ausblickend betrachtet werden die Megatrends der Demografie und das erhöhte Gesundheitsbewusstsein die Produktion von innovativen Medizin- und Pharmaprodukten weiterhin beschleunigen, und die Nachfrage nach Life-Sciences-Gebäuden wird weiter steigern. Daneben spricht die hohe Resilienz gegenüber Wirtschaftsabschwüngen und dem Trend zu Homeoffice für die weitere Attraktivität von Lab-Offices-Gebäuden.

Diese Entwicklung bestätigt auch eine aktuelle Studie zum Thema Life-Sciences-Immobilien, die wir mit dem Handelsblatt Research Institute erarbeitet haben und die unseren strategischen Ansatz bestätigt. Folglich werden Lab-Offices für die Zukunft eine interessante Ergänzung der Investmentportfolios von institutionellen Investoren sein, aber auch Privatanleger sollten sich mit dem Thema intensiv beschäftigen.



Prof. Dr. John Davidson,
Group Research Officer
der DEUTSCHE FINANCE
GROUP

Firmenporträt

Die DEUTSCHE FINANCE GROUP ist eine internationale Investmentgesellschaft und bietet Investoren Zugang zu institutionellen Märkten und exklusiven Investments in den Bereichen Private Equity Real Estate, Immobilien und Infrastruktur.

Das verwaltete Vermögen der DEUTSCHE FINANCE GROUP mit Firmensitz in München und weiteren Standorten in London, Madrid, Zürich, Luxemburg und Denver beträgt 8,6 Milliarden Euro.

Investmentstrategie Lab-Offices

Bereits seit 2019 ist die DEUTSCHE FINANCE GROUP mit einer „Lab-Office“-Investmentstrategie in der amerikanischen Wissensmetropole Boston investiert. Bei dieser Investmentstrategie handelt es sich um die Entwicklung eines mehrphasigen Entwicklungsgebiets und des innovativen Life-Sciences-Campus „Boynton Yards“ speziell für Nutzer aus den Branchen Biotechnologie, Life Sciences und Pharmaforschung.

Kontakt

DEUTSCHE FINANCE GROUP
Leopoldstraße 156
80804 München

Tel.: + 49/89/64 95 63-0
E-Mail: kontakt@deutsche-finance.de
Internet: deutsche-finance-group.de

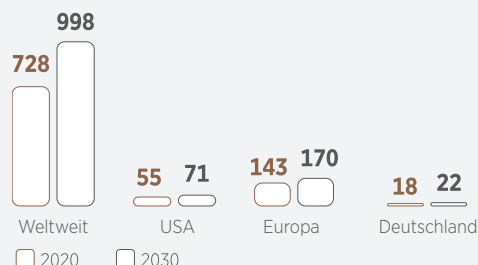
Interesse an Life-Science-Immobilien



Laborimmobilien haben durch die Covid-Pandemie die Aufmerksamkeit von Investoren auf sich gezogen. Bestehende oder sich in Umwandlung oder Sanierung befindliche Life Science-Immobilien erreichten 2020 einen Rekordanteil von **16,4%** der Büroimmobilien-Transaktionen.

Quelle: Newmark

Senioren werden immer mehr Bevölkerung über 65 Jahre, in Mio.



Quelle: United Nations Department of Economic and Social Affairs