

Pressemitteilung

## In Forschung investieren: Der Life Sciences & Tech-Immobilienmarkt in Deutschland

- Mietflächenumsatz wuchs durchschnittlich um 16 % pro Jahr seit 2018
- Transaktionsvolumen seit 2018 bei rund 1,8 Mrd. Euro
- Nachfrage nimmt Innenstädte in den Fokus

**Frankfurt, 09. März 2023** – Das gemeinsam von Colliers und der European Science Park Group AG (ESPG) veröffentlichte White Paper „In Forschung investieren. Life Sciences & Technologie-Immobilien in Deutschland.“ stellt die Entwicklung des Life Sciences & Tech-Sektors seit 2018 in Deutschland dar. Im vorliegenden Bericht werden Auswertungen der Colliers Researchdatenbank mit dem spezifischen Sektor-Knowhow von ESPG und eingehender Recherche der wissenschaftlichen Grundlagen kombiniert und durch die qualitative Befragung von 14 Experten angereichert. Neben einem Statusbericht der Marktlage bietet der Report einen Ausblick auf die Entwicklung von Life Sciences & Tech-Immobilien in Deutschland.

### **Vermietungsmarkt mit rasantem Anstieg**

Durchschnittlich wurden in den vergangenen fünf Jahren jeweils rund 209.000 Quadratmeter auf dem Vermietungsmarkt umgesetzt, in Summe über eine Million Quadratmeter. Der Trend ist dabei stark ansteigend. 2022 betrug der Flächenumsatz mit 302.000 Quadratmetern rund 70 % mehr als noch 2018. Nur etwa 43 % der Mietvertragsabschlüsse erfolgten im Bestand, ein erstes Indiz dafür, dass Life Sciences & Tech-Immobilien spezielle Anforderungen aufweisen, die am leichtesten in Neubauten umgesetzt werden können. Daher wird der Flächenumsatz auch zukünftig von Projektentwicklungen abhängen. Bis 2025 werden nach aktuellem Kenntnisstand allerdings nur etwa 330.000 Quadratmeter fertiggestellt. Dies in Kombination mit einer steigenden Nachfrage könnte zu einer starken Angebotsknappheit führen.

## Pressemitteilung

**Christian Kadel**, Head of Capital Markets von Colliers in Deutschland, sagt: „Perspektivisch dürften Anmietungen verstärkt im innerstädtischen Bereich stattfinden. Aus den Experteninterviews geht hervor, dass Mieter, Nutzer und Investoren zunehmend den Wunsch äußern, dass Life Sciences und Tech-Immobilien in den Innenstädten in urbaneren Umgebungen angesiedelt werden. Nutzer und Mieter sind demnach grundsätzlich dazu bereit, höhere Mieten zu zahlen, die aufgrund der Rentabilität des Sektors leistbar sind. Wichtigstes Argument ist der Wettbewerb um die besten Talente.“

### **Zukünftig mehr innerstädtische Ansiedlungen zu erwarten**

Bei den Anmietungen gab es in den vergangenen fünf Jahren mit circa 67,8 Prozent eine starke Fokussierung auf die TOP-7-Städte und das jeweilige Umland. Die Großräume München, Berlin, Frankfurt und Hamburg finden sich an der Spitze wieder. Düsseldorf, Köln und Stuttgart verzeichnen erst seit 2021 verstärkt Anmietungen. Darüber hinaus bilden Universitätsstädte wie Leipzig, Heidelberg und Mainz zunehmend Schwerpunkte der Vermietungsaktivitäten.

**Ralf Nöcker**, C.E.O. der ESPG: „Zur Identifizierung von Life Sciences und Tech-Immobilien müssen für uns drei der insgesamt vier Kriterien erfüllt sein, um als solche eingestuft zu werden. Unter die definierten Kriterien fallen die Standortanforderungen, Dedicated Spaces wie Labore, vorherrschende Technologien und die Mieterbindung.“

### **Transaktionsvolumen von 1,8 Mrd. Euro seit 2018**

Das Volumen der bisher gehandelten Objekte macht die Kleinteiligkeit des Marktes deutlich: Mehr als zwei Drittel der Transaktionen bewegten sich unterhalb der 50-Mio-Euro-Marke. Räumlich betrachtet haben in den vergangenen beiden Jahren die Transaktionen außerhalb der drei Topmärkte München, Berlin und Hamburg zugenommen.

Nutzer von Life Sciences & Tech-Immobilien setzen laut der Befragung sehr stark auf eine hohe ESG- und Smart-Building-Konformität. Diese Anforderungen lassen sich auch deutlich in den Konzepten

## Pressemitteilung

aktueller Projektentwicklungen erkennen. Zudem sind viele Projekte, wie die Berliner Entwicklungen FUHUB und HYBRICK, das Life Science Center Gräfelfing bei München oder der Innovationspark Mainz städtebaulich gut integriert und infrastrukturell bestens erschlossen.

### **Colabs erreichen Deutschland**

Die meisten Objekte der Assetklasse Life Sciences & Tech haben Campuscharakter oder mischgenutzte Quartierstrukturen. Die Qualität des Umfeldes ist wegen ihrer starken Relevanz bei der Suche nach Mitarbeitenden erwartungsgemäß hoch. Ein sich abzeichnender Trend für die Zukunft erreicht den deutschen Markt allmählich aus den USA: Colabs. Das Konzept dieses Coworking-Ansatzes findet sich etwa in der Life Science Factory in Göttingen oder im BioLab in Heidelberg in ersten Science Parks in Deutschland wieder.

„Der Markt ist zwar noch relativ klein, allerdings zeigt unsere Befragung, dass alle Akteure auf Innovation und Wachstum ausgerichtet sind. Die positiven Nachfragetrends und die steigende Investorennachfrage werden eine zunehmende Institutionalisierung mit sich bringen. Die Entwicklung kann der des Logistikmarktes in den 2010er-Jahren ähneln. Damals hatte eine steigende Nutzernachfrage einen stetigen Anstieg der Investorennachfrage zur Folge. Inzwischen hat sich der Sektor fest in institutionellen Portfolios etabliert. Eine ähnliche Entwicklung erwarten wir, zugegeben auf niedrigerem Niveau, für den Bereich der Life Sciences und Tech-Immobilien“, kommentiert

**Kadel.**

Das vollständige White Paper Report „**In Forschung investieren. Life Sciences & Technologie-Immobilien in Deutschland.**“ können Sie [hier](#) downloaden.

## Pressemitteilung

### Medienkontakt:

#### **Colliers**

RUECKERCONSULT GmbH  
Judith Vähjunker  
T +49 221 29 29 56 314  
M +49 151 276 165 61  
[colliers@rueckerconsult.de](mailto:colliers@rueckerconsult.de)  
[www.rueckerconsult.de](http://www.rueckerconsult.de)

#### **ESPG AG**

Kirchhoff Consult AG  
Jan Hutterer  
T +49 40 60 91 86 65  
M +49 172 3462831  
[espg@kirchhoff.de](mailto:espg@kirchhoff.de)  
[www.kirchhoff.de](http://www.kirchhoff.de)

Weitere Informationen zur Colliers International Deutschland GmbH:

Die Immobilienberater:innen von Colliers sind an den Standorten in Berlin, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung sowie den An- und Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Wohn- und Geschäftshäusern, Grundstücken und Land & Forst, Immobilienbewertung, Finanzierungsberatung, sowie Occupier Services, die Unterstützung von Unternehmen bei betrieblichem Immobilienmanagement und Workplace Advisory. Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (NASDAQ, TSX: CIGI) mit rund 18.000 Expert:innen in 63 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers besuchen Sie [www.colliers.de/newsroom](http://www.colliers.de/newsroom) oder folgen uns bei [Twitter](https://twitter.com/ColliersGermany) @ColliersGermany, [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/colliers-international) und [XING](https://www.xing.com/companies/colliers-international-gmbh).

Weitere Informationen zu ESPG:

Die European Science Park Group (ESPG) ist ein auf Science Parks spezialisiertes Immobilienunternehmen. Der Fokus der Gesellschaft liegt auf dem Aufbau von Wissenschaftsparks, überwiegend geprägt von Mietern aus Zukunftsbranchen wie Biowissenschaften, grüne Technologien oder digitale Transformation, die von der Nähe zueinander und der direkten Nachbarschaft zu Universitäten, Kliniken oder Forschungsstandorten profitieren. Das Portfolio der ESPG umfasst bereits europaweit 16 Wissenschaftsparks mit einer Gesamtfläche von 126.000 Quadratmetern und einem Bilanzwert von 250 Millionen Euro. Die Standorte in der Regel außerhalb der Metropolen angesiedelt, in Gebieten, die als Wissenschaftscluster gelten oder eine hohe Konzentration innovativer Unternehmen aufweisen.