

Life-Sciences-Immobilien – Chancen in jeder Phase

Immobilienwirtschaft muss Entwicklungsphasen von Life-Sciences-Unternehmen verstehen

Life-Sciences-Immobilien versprechen stabile und langfristige Erträge in einer Zukunftsbranche: Die Nachfrage nach spezialisierten Labor- und Büroflächen steigt kontinuierlich. Es gibt jedoch ein signifikantes Unterangebot an Laborflächen für Start-ups in Deutschland. Der Platzmangel erschwert besonders jungen Unternehmen den Markteintritt und das Wachstum. Doch nicht nur der Mangel an passenden Immobilien, auch das fehlende Verständnis für die spezifischen Bedürfnisse von Life-Sciences-Unternehmen in ihren verschiedenen Entwicklungsphasen bremst die Branche aus.

Das Wissensdefizit um diese spezifischen Bedürfnisse von Life-Sciences-Unternehmen führt häufig dazu, dass Immobilienentwickler nicht in der Lage sind, passende Lösungen zu bieten. Ein intensiver Austausch bspw. mit Universitäten ist notwendig, um diese Bedürfnisse besser zu verstehen.



Toğrul Günden,
Driven Investment

Dabei spielen drei Nutzungsarten eine besondere Rolle: Coworking Labs, Joint Labs und Inkubatoren. Coworking Labs bieten Start-ups in frühen Phasen geteilte Räume wie Nass-, Trocken- und Sicherheitslabore und andere Spezialräume, die sonst aufgrund hoher Kosten und komplexer Anforderungen schwer zugänglich wären. Zudem fördern die Labs den Austausch und die Kollaboration zwischen Wissenschaftlern. Dieses Modell hat sich in den angelsächsischen Ländern bereits etabliert und spielt dort eine wichtige Rolle in der Life-Sciences-Branche.

Coworking Labs, Joint Labs und Inkubatoren

Zu den Besonderheiten der Branche gehört, dass Life-Sciences-Start-ups in der Regel erst nach mehreren Jahren eigene Laborflächen anmieten. Denn sie benötigen in den frühen Entwicklungsstufen kostengünstige Lösungen mit flexiblen Mietbedingungen, die ihnen beim Scheitern einer Finanzierung einen schnellen Auszug ermöglichen. In der folgenden Start-up- und Wachstumsphase benötigen junge Unternehmen größere und skalierbare Flächen, oft spezialisierte Labor- und Büroräume mit längerfristigen Mietverträgen. Doch auch in dieser Phase profitieren die Unternehmen von flexiblen, gemeinschaftlichen Arbeitsumgebungen, die sowohl Kosten als auch Ressourcen optimieren und gleichzeitig Zugang zu Netzwerken bieten.

Joint Labs sind meist auf fokussierte Projekte ausgerichtet und oft Universitäten angeschlossen. Junge Start-ups können dort mit etablierten Unternehmen und Forschern zusammenarbeiten und von deren Ressourcen, Know-how und Netzwerken profitieren. Solche Angebote sind auch für Universitäten wichtig.



© Driven

damit talentierte Forscher nicht ins Ausland abwandern, weil dort bessere Finanzierungsmodelle und Infrastruktur zur Verfügung stehen.

Während Joint Labs eher auf die Förderung gemeinsamer Forschungsprojekte abzielen, bieten Inkubatoren umfassende Unterstützung bei der Unternehmensgründung und -entwicklung, indem sie u.a. moderne Labore bereitstellen. Oft werden auch sie von Universitäten betrieben, um die Entwicklung und Markteinführung neuer Technologien zu beschleunigen, wissenschaftliche Durchbrüche zu fördern und die Kooperation mit Industriepartnern zu ermöglichen. Auch Unternehmen betreiben Inkubatoren: Diese fokussieren sich auf die Entwicklung neuer Technologien und Geschäftsideen.

Spätere Entwicklungsstufen

Mit fortgeschrittenem Reifegrad eines Start-ups differenzieren sich die Anforderungen an die Arbeitsumgebung aus. Projektentwickler können mit passenden Lösungen darauf reagieren: Spekulative entwickelte Mietlabore sind vorgeplante, flexible Laborräume, die im Zweifel auch ohne einen festen Mieter gebaut werden. Sie sind ideal für wachsende Unternehmen in einer frühen oder mittleren Entwicklungsphase, die sich Flächen längerfristig sichern müssen und eine Anmietung im of-

fenen, nicht subventionierten Markt leisten können. Denn subventionierte Flächen sind meist kleinteilig und haben stark limitierte Laufzeiten.

Etablierte Unternehmen hingegen haben oft spezifische und hochkomplexe Bedürfnisse, die nur durch maßgeschneiderte Lösungen, sog. Built-to-Suit-Entwicklungen, erfüllt werden können. Diese Immobilienprojekte wurden in der Vergangenheit fast immer in Eigenregie

chen Gestaltung, um eine saubere und kontrollierte Produktionsumgebung zu gewährleisten.

Spezielle Anforderungen in jeder Phase

Darüber hinaus müssen Life-Sciences-Immobilien unabhängig vom Entwicklungsstand des mietenden Unternehmens grundsätzlich bestimmte räumliche Kriterien erfüllen. Damit werden auch die Mög-

Mit fortgeschrittenem Reifegrad eines Start-ups differenzieren sich die Anforderungen an die Arbeitsumgebung aus.

von den Unternehmen entwickelt und anschließend entsprechend in Eigennutzung gehalten. Auch hier zeichnet sich ein Paradigmenwechsel ab. Immer mehr Unternehmen geben die Entwicklung solcher maßgeschneiderter Projekte in die Hände von professionellen Immobilienentwicklern.

Wenn sich die Unternehmen in der Phase der kommerziellen Herstellung ihrer Produkte befinden, müssen die Produktionsstätten den Anforderungen der Good Manufacturing Practice (GMP) entsprechen. GMP-Richtlinien beinhalten strikte Anforderungen an die Herstellungsprozesse, einschließlich der bauli-

lichkeiten einer Umnutzung von konventionellen Büros erheblich eingeschränkt: Life-Sciences-Immobilien müssen hohe Traglasten aushalten, da oft schwere Laborgeräte oder Produktionsanlagen im Einsatz sind. Sie erfordern zudem eine hohe Deckenhöhe für große Geräte und technische Installationen.

Auch müssen technische Installationen leicht zugänglich und wartbar sein. Dazu kommen spezifische Anforderungen an die Gebäudeaustattung. So wird bspw. die Luftqualität in Life-Sciences-Immobilien durch komplexe Systeme für Heizung, Lüftung und Klimatisierung kontrolliert, während Bürogebäu-

de standardmäßige Lösungen einsetzen.

Zusammenarbeit mit Universitäten

Projektentwickler sollten bei der Entwicklung von passenden Angeboten für Start-ups in der Life-Sciences-Branche eng mit Universitäten zusammenarbeiten, denn sie verfügen über umfassendes Fachwissen, das entscheidend für die Entwicklung spezialisierter Labor- und Forschungseinrichtungen ist. Der Zugang zu den neuesten wissenschaftlichen und technologischen Entwicklungen durch universitäres Know-how ermöglicht es, innovative und zukunftssichere Räume zu gestalten. Die Zusammenarbeit sichert zudem die Nachfrage nach den entwickelten Einrichtungen, da die Universitäten enge Verbindungen zu Start-ups haben, die aus der universitären Forschung heraus marktreife Produkte entwickeln. So entsteht eine verlässliche und kontinuierliche Nachfrage nach den angebotenen Flächen.

Universitäten haben zudem oft Zugang zu öffentlichen Fördermitteln und können diese Partnerschaften nutzen, um zusätzliche Finanzierungsmöglichkeiten zu erschließen. Außerdem stärkt die Zusammenarbeit mit renommierten Universitäten das Vertrauen von Investoren und politischen Entscheidungsträgern. Schließlich ermöglichen diese Kooperationen den Aufbau nachhaltiger und langfristiger Partnerschaften.

Potenziale in jeder Entwicklungsstufe

Jede Start-up-Entwicklungsstufe eröffnet Projektentwicklern spezifische Potenziale. Private Entwickler können, mit dem entsprechenden Know-how ausgestattet, die gesamte Entwicklung eines Unternehmens begleiten und maßgeschneiderte Lösungen anbieten. Der Idealfall ist, einen Campus zu entwickeln, auf dem Unternehmen von der Pre-Seed-Phase bis zur Reifephase begleitet werden können. Eine umfassende Zusammenarbeit mit Universitäten maximiert dabei den Erfolg und die Zukunftsfähigkeit von Projekten in der Life-Sciences-Branche – zugunsten der Immobilienentwickler ebenso wie der Mieter und des Forschungsstandorts Deutschland.

Toğrul Günden, Geschäftsführer,
Driven Investment GmbH, Berlin

■ tg@driven-investment.com
■ www.driven-investment.com



Der FU HUB der Freien Universität Berlin in Berlin-Dahlem ist der erste spekulativ entwickelte Holzhybridbau im Laborbereich in Deutschland. Er kombiniert flexibel nutzbare Laborflächen mit Büros und Konferenz-, Co-Working- und Kollaborationsräumen. Die Labore sind flexibel für Forschungen in den Sicherheitsstufen S1 und S2 konzipiert.

Nachhaltige Zukunft für einen historischen Standort

◀ Fortsetzung von Seite 26

■ **Grünes Methanol als C1-building block:** Der Ersatz von fossil basierten organischen Basischemikalien wie Methanol, das als Baustein für viele nachfolgende Verbindungen und Derivate dient, ist eine weitere Teilstrategie.

Traditionsstandort im Wandel

Der Chemiepark Bitterfeld-Wolfen ist mit seiner 130-jährigen Geschichte und einer Fläche von 12 km² einer der ältesten und der größte offene Chemiepark Mitteleuropas. Über 300 Unternehmen beschäftigen mehr als 13.000 Menschen. Die Chemiepark Bitterfeld-Wolfen GmbH, ein Unternehmen der Gelsenwasser-Gruppe, ist gemeinsam mit ihren Beteiligungen spezialisiert auf infrastrukturbasierte Dienstleistungen wie Wasser- und Abwasserentsorgung, Vermietung von Gefahrstoff- und Abfalllagern sowie die thermische Behandlung von nicht-gefährlichen Abfällen und Klärschlamm. Der Chemiepark hat sich aus den historischen Wurzeln des Chemiekombinats Bitterfeld und der Filmfabrik Wolfen entwickelt. Heute wird im Chemiepark ein breites Spektrum an organischen Grundstoffen, Spezial- und organischen Feinchemikalien hergestellt.

Das Projekt E4MeWi zielt darauf ab, die Herstellung von grünem Methanol durch die Entwicklung eines neuen, hoch effizienten Katalysators zu optimieren. Dieser homogene Katalysator, der am Leibniz-Institut für Katalyse (LIKAT) entwickelt wurde, ermöglicht die direkte Umwandlung von Kohlendioxid und grünem Wasserstoff in

Methanol bei niedrigeren Temperaturen als in bisherigen Verfahren. Projektpartner sind Creative Quantum,

Ineratec, die Ruhr-Universität Bochum und der Chemiepark Bitterfeld-Wolfen.



Max Fuhr vom Chemiepark Bitterfeld-Wolfen informiert sich bei Marek Chęcinski von CreativeQuantum über das innovative Verfahren zur Herstellung von grünem Methanol.

Das Projekt CarbonCycle-Methanol erforscht die Herstellung von grünem Methanol durch die Nutzung von Kohlendioxid aus Abgasen und grünem Wasserstoff. Dazu wird die gesamte Wertschöpfungskette untersucht, von der CO₂-Abscheidung über die Wasserstoffproduktion bis zur Methanolsynthese. Im Rahmen der Studie erfolgt eine verfahrenstechnische Betrachtung, wie der Prozess im Hinblick auf das eingesetzte Elektrolyseverfahren sowie die sich ergebenden Stoff- und Materialströme umgesetzt werden könnte.

Diese Untersuchung bildet die Grundlage, um das integrierte Verfahren hinsichtlich seiner Wirtschaftlichkeit und Ökobilanz zu bewerten. Projektpartner sind Nobian, Envia Therm, Chemiepark Bitterfeld-Wolfen sowie die Fraunhofer Institute IKTS und ISI.

Ein historischer Standort auf dem Weg in eine nachhaltige Zukunft

Der Chemiepark Bitterfeld-Wolfen steht beispielhaft für die Transformation der Chemieindustrie in eine nachhaltige und klimafreundliche Zukunft. Durch die Umsetzung innovativer Projekte und den Einsatz moderner Technologien zeigt der Standort, dass Klimaschutz und wirtschaftlicher Erfolg Hand in Hand gehen können. Der Weg zur Klimaneutralität ist herausfordernd, doch die Chancen, die sich daraus ergeben, sind immens. In Bitterfeld wurden die Weichen gestellt, um als Gewinner aus dieser Transformation hervorzugehen.

Max Fuhr, Chemiepark
Bitterfeld-Wolfen GmbH

■ www.chemiepark.de