

DEUTSCHE FINANCE GROUP

Lab-Offices – Immobilieninvestment mit Zukunftspotential

Lab-Offices erfahren im Bereich Immobilieninvestments ein zunehmendes Interesse von institutionellen Investoren. Die DEUTSCHE FINANCE GROUP hat diesen Trend bereits früh erkannt und schon 2019 mit der Entwicklung eines institutionellen Lab-Office Club-Deals in der amerikanischen Wissensmetropole Boston begonnen. Welche herausragende Rolle Lab-Offices in einem zukunftsorientierten Anlageportfolio übernehmen können, darüber sprechen wir mit Prof. Dr. John Davidson, Professor für Private Equity Real Estate an der Hochschule Luzern und Group Research Officer der DEUTSCHE FINANCE GROUP.

Herr Prof. Davidson, Lab-Offices sind ein besonderes Immobilieninvestment und stehen in der Regel dem breiten Markt nicht zur Verfügung. Könnten Sie uns diese kurz erläutern?

Davidson: Lab Offices sind in der Tat eine innovative Kombination von Laborflächen und Büros, die von Unternehmen aus dem Bereich Life Science für Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten genutzt werden. Entsprechend nehmen Laborräumlichkeiten typischerweise rund 60% der gesamten Nutzfläche von Lab Offices ein, während der restliche Anteil auf traditionelle Büroflächen entfällt. Für die Laborräumlichkeiten gelten höhere Ansprüche an Bodenbelastbarkeit, Deckenhöhe, technische Ausstattung sowie Umweltrichtlinien.

In den USA entfallen beispielsweise rund 4% der gesamten Bürofläche auf Lab Offices. Dabei bilden sich häufig Cluster, in denen sich Life Science Unternehmen konzentrieren. Die größten Cluster in den USA sind dabei Boston/Cambridge, San Francisco/Bay Area und San Diego. Auch in Europa bilden sich vermehrt Life Science Cluster mit erhöhter Nachfrage nach Lab Offices, so etwa das Dreieck Cambridge-Oxford-London. Zentral für Life Science Cluster sind unter anderem der Zugang zu gut ausgebildeten Arbeitskräften und die Nähe zu Top-Universitäten.

Wie stellt sich aus Ihrer Sicht die Marktsituation für Lab-Offices aktuell dar?

Davidson: Das Marktumfeld ist für Life Science Unternehmen aktuell sehr günstig und dadurch dürfte die Nachfrage nach Lab Offices auch in Zukunft robust sein und einen nachhaltigen



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

gen Schub erfahren. Verschiedene, sich gegenseitig unterstützende Trends nähren dabei die weitere Nachfrage.

Erstens erhält die Life Science Industrie Rückenwind vom demografischen Trend der Alterung, welcher alle Industrienationen beschäftigt. Allein in Nordamerika und Europa wird die Anzahl der über 65-Jährigen von aktuell ca. 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% der Gesamtbevölkerung wachsen. Die fortschreitende Alterung der Gesellschaft sorgt in den nächsten Dekaden für eine steigende Inanspruchnahme der Gesundheitsversorgung.

Zweitens sind die öffentlichen und privaten Mittel, welche in den Life Science Bereich fließen, in den letzten Jahren stetig gewachsen und befinden sich auf einem Allzeithoch. Allein die jährliche Wachstumsrate von Venture Capital, das zwischen 2012 und 2019 in die Life Science Industrie und den Gesundheitsbereich geflossen ist, beträgt rund 15%. Damit verfügt die Branche für die Zukunft über umfangreiche finanzielle Mittel für die Erforschung und Entwicklung neuer Innovationen.

Drittens sorgt die weltweite Covid-19-Krise für einen weiteren Schub der Life Science Industrie. Life Science Unternehmen dürften als Sieger aus der Krise hervorgehen, weil die Wichtigkeit medizinischer Innovation für die Gesellschaft einem globalen Publikum vor Augen geführt wird.

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



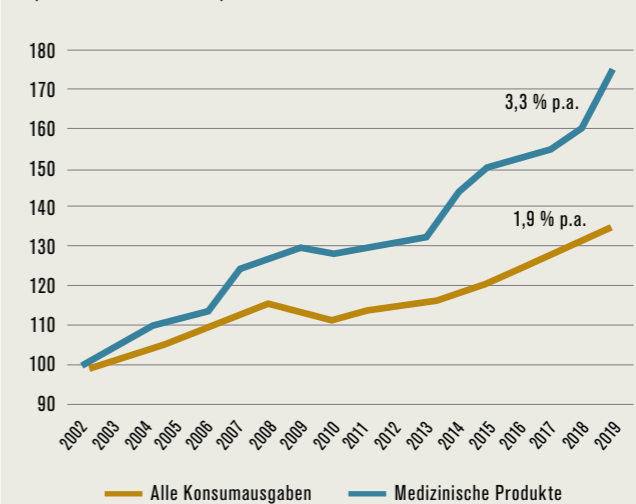
Lab-Office Projektentwicklung der DEUTSCHE FINANCE GROUP „Boynton Yards“ im Raum Boston

Davidson: Neben der robusten und wachsenden Nachfrage, welche Laborflächen auch mittelfristig stützen, gibt es noch andere Eigenschaften, die Lab Offices für Investoren attraktiv machen. Eine dieser Eigenschaften ist, dass Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten, aufgrund der benötigten Instrumente und Einrichtungen in den Labor stattfinden müssen. Dementsprechend ist Home Office in der Life Science Industrie nur beschränkt möglich und Lab Offices werden durch die Digitalisierung deutlich weniger stark unter Druck geraten als klassische Büroflächen.

Eine weitere attraktive Eigenschaft ist die Stabilität des Life Science Sektors insgesamt. So hat beispielsweise die Beschäftigung im Life Science Sektor der USA in den Rezessionen der letzten 30 Jahre kaum oder nur leicht abgenommen, während sich die Anstellung in anderen Sektoren deutlich rückläufig entwickelt hat. Während der Covid-19-Pandemie zeigen sich Lab Offices sehr stabil, während traditionelle Büroflächen stärker unter Druck geraten.

Dazu kommt die ansprechende Performance von Lab Offices im Vergleich zu Büroflächen: Die Renditen von Lab Offices

Entwicklung Konsumausgaben in den USA (Index 100 % in 2021)



in den USA sind in der Vergangenheit allgemein höher gewesen als diejenigen der klassischen Büroflächen. Eine höhere Wiedervermietungsquote bei Lab-Offices sorgt zudem für geringere Vermietungskosten. Damit sorgt die Beimischung von Lab Offices in einem Portfolio für eine höhere Rendite bei größerer Diversifikation.

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

Davidson: Ausblickend dürften Trends wie die Alterung und das steigende Gesundheitsbewusstsein den Lab Offices auch in den nächsten Jahren eine robuste Nachfrage bescheren. Daneben spricht die hohe

Resilienz gegenüber Wirtschaftsabschwüngen und dem Trend zu Home Office für die weitere Attraktivität von Lab Offices.

Insgesamt wird der Megatrend der Alterung und das erhöhte Gesundheitsbewusstsein dem Life Science Sektor einen starken Schub verleihen. Folglich sollten Lab Offices für die Zukunft eine interessante Ergänzung der Investmentportfolios von institutionellen Investoren, aber auch Privatanleger sollten sich mit dem Thema intensiv beschäftigen.

Kontakt: DEUTSCHE FINANCE GROUP, Leopoldstraße 156, 80804 München, Tel. +49 (0) 89 64 95 630, kontakt@deutsche-finance.de, www.deutsche-finance.de