

LIFESCIENCES- IMMOBILIEN RENTIEREN

Das Interesse an Laborimmobilien ist gestiegen, doch das Know-how bei Investoren bleibt ausbaufähig. Angesichts des grösseren Angebots lohnt sich ein Blick auf diesen Nischenmarkt.

TEXT – DAVID SCHOCH & SÖNKE THIEDEMANN*



Laborgebäude haben komplexe Anforderungen an Haustechnik, Hygiene und Sicherheit, weshalb eine zielgruppengerechte Herangehensweise unerlässlich ist. BILD: ADOBE STOCK

► WENIG DIFFERENZIERTE BETRACHTUNG

Über den Schweizer Markt für Lifesciences-Immobilien ist wenig bekannt, denn er wird nach wie vor stark durch Eigennutzer dominiert. Die Transaktions- und Mietmärkte sind, von wenigen Ausnahmen abgesehen, nicht sehr liquide. Zudem benötigen Lifesciences-Unternehmen nicht nur Laborflächen, sondern eine ähnlich hohe Zahl an Büroflächen sowie grosse Produktionsanlagen und Lagerstätten für ihre Erzeugnisse. Diese unterschiedlichen Lifesciences-Nutzungen

vermischen sich in der Realität oft und erschweren deshalb eine differenzierte Betrachtung.

Im engeren Sinne sind für Investoren und Bewerter vor allem diejenigen Gebäude relevant, die für Forschungs- und Entwicklungszwecke verwendet werden. Sie verfügen gleichzeitig über Labor- und Büroausstattungen, wobei das Verhältnis zwischen Laboren und Büros je nach Fir-

mengrösse stark variieren kann. Laborimmobilien unterscheiden sich von klassischen Büroimmobilien dadurch, dass sie komplexere Anforderungen an Haustechnik, Hygiene und Sicherheit erfüllen und oft auf sehr spezifische Zielgruppen zugeschnitten werden müssen. Denn Labornutzungen können sehr vielfältig sein, wobei Biologielabore und Biosicherheitslabore (BSL) mit verschiedenen

INFRA- STRUKTUR- IMMOBILIEN

Direkte Investitionen in Infrastruktur-Immobilien versprechen einen vergleichsweise beständigen und berechenbaren Cashflow, melden Wüest Partner in der Ausgabe 02/2023 des Immo-Monitorings. Dies hat mehrere Gründe und macht sie besonders für langfristig orientierte Investoren attraktiv. In der Niedrigzinsphase bis Ende 2021 waren Infrastruktur-Immobilien aufgrund höherer Renditen gegenüber anderen Anlageformen

wie beispielsweise Anleihen eine attraktive Alternative. Ein weiteres Argument für diese Assetklasse ist ihre fundamentale Natur, die Nachfrage nach zahlreichen Infrastrukturleistungen ist grösstenteils konjunkturreisistent und wenig schwankungsanfällig. Allerdings unterscheidet sich die Empfindlichkeit gegenüber Konjunkturzyklen je nach Infrastrukturbereich. Beispielsweise weisen die soziale Infrastruktur und die Wasserversorgung

eine kaum konjunkturabhängige Nachfrage auf, während Verkehr und Energie stärkeren Schwankungen unterliegen. Und letztlich legen viele Privatanleger bei ihren Investitionen grossen Wert auf ESG-Kriterien. Das bedeutet, dass Infrastrukturinvestitionen, insbesondere in erneuerbare Energien oder die Abfallentsorgung, Anlegern die Möglichkeit bieten, ihr Portfolio ökologisch nachhaltiger auszurichten.

Schutzstufen (BSL 1 bis 4) sowie Labore für Chemie und Biochemie die gängigsten Labortypen sind. Darüber hinaus sind aber auch Labore für Physik- und Elektronikentwicklung, Maschinenlaboratorien und Prüfstände, Versuchswerkstätten oder Speziallabore (z. B. Laserlabore) weit verbreitet.

BESTAND AN LABORGEBÄUDEN VON ÜBER 1,9 MIO. QUADRATMETER

Das Flächenvolumen des Schweizer Laborbestandes zu erfassen, ist nicht trivial. Gute Anhaltspunkte können Gebäudeversicherungsdaten liefern. Eine Herleitung kann zudem über die Statistik der Unternehmensstruktur erfolgen, auch wenn eine einheitliche statistische Abgrenzung sowohl des Lifesciences-Sektors im Ganzen als auch der laborrelevanten Aktivitäten im Speziellen nicht gegeben ist. Unserer Definition nach betreffen Labortätigkeiten vor allem die pharmazeutische Industrie, einzelne Tätigkeiten der chemischen Industrie, die Medtech- und Biotechbranche, medizinische Labore sowie die medizinische und naturwissenschaftliche Forschung. Auf der Basis der Beschäftigungszahlen in diesen Branchen kann für die Schweiz ein Bestand von über 1,9 Mio. Quadratmeter geschätzt werden. Der Markt für Laborgebäude bleibt damit ein Nischenmarkt, der erst in der letzten Dekade allmählich auf ein grösseres Investoreninteresse gestossen ist, welches seinen Zenit während der Coronapandemie erreichte. Aufgrund fehlender Anlagealternativen, eines hohen Anlagedrucks und der omnipräsenten Impfstoffdebatte sind Laborimmobilien in den Fokus derjenigen Investoren gerückt, die bereit sind, ein entsprechendes Know-how aufzubauen.

Laborinvestitionen machen vor allem in denjenigen Märkten Sinn, wo bereits ein entsprechendes Cluster vorhanden ist. Dies erhöht die Chancen einer Wiedervermietung, sofern die Flächen eine gute Drittverwendbarkeit bieten. Der grösste und zugleich dichteste Markt für Laborgebäude befindet sich in der Agglomeration Basel mit rund 300 000 Quadratmeter in der Stadt Basel und weiteren rund 150 000 Quadratmeter im Kanton Basel-Landschaft. Weitere wichtige Cluster befinden sich in den Kantonen Zürich, Waadt und Genf. Jeder dieser Teilmärkte verfügt über eine eigene wirtschaftliche Zusammensetzung, welche es bei Investitionsentscheiden gut zu analysieren gilt.

ANGEBOTSAUSDEHNUNG ERWARTET

Der Basler Labormarkt als bestes Beispiel war aufgrund von tradierten Eigennutzerstrukturen lange Zeit durch ein mangelndes Mietangebot geprägt. Spekulative Projektentwicklungen fanden kaum statt, die Objekte wurden von den Eigennutzern meistens selbst erstellt. Die Wirtschaftspolitik sah dadurch das weitere Wachstum des regionalen Lifesciences-Clusters in Gefahr, denn neu angesiedelte Firmen oder Start-ups fanden oft keine Flächen, mussten sich mit alten Labor- oder Gewerbegebäuden von ehemaligen Eigennutzern oder auch schlechten Lagen in der Agglomeration begnügen und zudem hohe Eigeninvestitionen auf sich nehmen. Mit dem Bau des Technologieparks im damaligen Stücki Science Park konnte hier ein wenig Abhilfe geschaffen werden. Nach wie vor fehlte es am Basler Immobilienmarkt aber an einem Angebot für Start-ups in fortgeschrittenem Wachstumsstadium. Diese Unternehmen, die meistens erst mit gegen 30 Mitarbeitern eine gewisse Stabilität erreichen und rund 750 Quadratmeter Büro- und Laborflächen benötigen, finden oft kaum Anschlusslösungen, wenn sie aus den (staatlich geförderten) Erstflächen herauswachsen.

Mit der Öffnung von ehemaligen Industriearealen der Basler Chemie- und Pharmakonzern, der Schaffung weiterer staatlicher Angebote (z. B. Switzerland Innovation Park) und Inkubatoren sowie dem wachsenden Investoreninteresse tun sich im Raum Basel derzeit für Nutzer jedoch eine Vielzahl von Laboroptionen auf. Ähnliches gilt für die stark hochschulgetriebenen Labormärkte in den Regionen Zürich und Lausanne, wo bereits Erweiterungen des Bio-Technopark bzw. des Biopôle sowie weitere Mietangebote geplant sind.

WENIG TRANSPARENTES MIETZINSGEFÜGE

Für die Bewertung von Laborimmobilien ist die präzise Modellierung des Ausbaustandards sowie der Schnittstellen zwischen vermierterseitigem Grundausbau und dem Mieterausbau entscheidend. Die Labormieten orientieren sich grundsätzlich an den Büromieten. Sie beinhalten jedoch in der Regel einen erheblichen Aufschlag, um den höheren eigentümerseitigen Grundkosten bzw. den höheren Kosten des Mieterausbaus Rechnung zu tragen. Die Bandbreite von Labormietzinsen ist entsprechend gross und reicht typischerweise von rund 250 CHF pro Quadratmeter bis gegen 1000 CHF pro Quadratmeter für All-inclusive-Angebote.

Die vermierterseitige Grundinfrastruktur, die verschiedenste laborrelevante Medienanschlüsse für Lüftung, Gase, Druckluft, Reinstwasser etc. beinhaltet sowie Räumlichkeiten für Anlieferung, Entsorgung, sichere Lagerung etc. vorsieht, ist gerade bei mehrmietertauglichen Bauten eine wichtige Voraussetzung für eine erfolgreiche Vermietung. Inwiefern die Mietflächen bereits ausgebaut vermietet oder sogar vermierterseitig unterhalten werden, hängt allerdings stark von der Mieterzielgruppe ab. So sind in den letzten Jahren z. B. einige auf Kleinstmieter zugeschnittene «Lab as a Service»-Angebote am Markt entstanden. Sie werden durch einen Betreiber geführt und können mit voll ausgebauten Coworking-Flächen für Laborbetriebe verglichen werden. Bei grösseren Mietern, die bereits eine gute Finanzierungssituation aufweisen, erfolgen die Labormieterausbauten meistens erst beim Bezug. Dabei unterstützt der Vermieter den Mieter oft beim Ausbauprozess bzw. übernimmt die hohen Ausbaukosten und legt diese anschliessend auf den Mietzins um.

Die Herleitung von Marktmieten für Laborgebäude ist grundsätzlich schwierig, denn die wenigen am Markt vorhandenen Vergleichswerte sind eher als Kostenmieten zu verstehen. Die hybride Zusammensetzung von Labor-, Büro- und Spezialräumen macht es nicht einfacher. Gerade bei der in der Bewertung modellierten Wiedervermietung gilt es zu prüfen, ob zukünftig lediglich die Rohbaumiete oder allenfalls eine höhere Miete für den Teil- oder Vollausbau erzielt wird. Entsprechend sind auch die Investitionen im expliziten Betrachtungszeitraum sowie in der Capex-Rücklage abzubilden. Die jeweilige Verantwortung für den Unterhalt und die Instandsetzung von Gebäude sowie den Ausbau bleibt massgeblich für die Kostenmodellierung. Das üblicherweise an den Gewerbemietvertrag angehängte Schnittstellenpapier sorgt dabei für Klarheit. ■



***DAVID SCHOCH**

Der Autor ist Leiter der Abteilung Research & Consulting in der Deutschschweiz beim internationalen Immobilienberatungsunternehmen CBRE.



***SÖNKE THIEDEMANN**

Der Autor ist Schätzungsexperte und Leiter der Schweizer Bewertungsabteilung beim internationalen Immobilienberatungsunternehmen CBRE.