

WHITE PAPER

Herbst 2026

HELIX alpha

EUROPEAN LIFE SCIENCE REAL ESTATE

TWO POLES. ONE SPECTRUM.

Ein institutioneller Orientierungsrahmen

HELIXalpha®

SPACE FOR LIFE SCIENCE

5 KEY TAKEAWAYS

Dieses White Paper versteht sich als Beitrag zur weiteren Professionalisierung des europäischen Marktes für Life Science Real Estate (LSRE). Es bietet einen institutionellen Orientierungsrahmen insbesondere für Investoren und zugleich eine gemeinsame Grundlage für den Dialog zwischen Anlegern, Investment Managern, Immobilienwirtschaft, Nutzern und Life-Science-Ökosystemen.

LSRE umfasst unterschiedliche Gebäudenutzungen entlang der Wertschöpfungskette – von Forschung und Testing bis zu Produktion und Distribution. Viele dieser Nutzungen und ihre spezifischen Anforderungen werden in diesem White Paper eingeordnet. Einen besonderen Fokus legen wir auf Laborimmobilien, da sie einen wesentlichen Teil des für institutionelle Investoren zugänglichen LSRE-Universums bilden.

Gerade bei Laborimmobilien unterscheiden sich die Betreibermodelle erheblich.

„TWO POLES. ONE SPECTRUM.“

Die fünf folgenden Erkenntnisse bilden den Kern unserer Einordnung:

01 LIFE SCIENCE REAL ESTATE IST KEIN HOMOGENER IMMOBILIENSEKTOR.

LSRE umfasst unterschiedliche Nutzungen entlang der Wertschöpfungskette der Life-Science-Unternehmen. Insbesondere bei Laborimmobilien reicht das Spektrum von langfristig vermieteten Shell-&-Core-Immobilien bis zu vollständig betriebenen Laborplattformen. Diese Differenzierung ist der Ausgangspunkt für eine institutionelle Einordnung.

02 DAS BETRIEBSMODELL PRÄGT DAS RENDITE-RISIKO-PROFIL.

Entscheidend ist, wer den spezifischen Mieterausbau, die wissenschaftliche Infrastruktur und operative Leistungen finanziert und verantwortet. Je weiter diese Verantwortung vom Eigentümer zum Nutzer oder Betreiber wandert, desto stärker verändern sich Kapitalbedarf, Ertragsquellen und Risikotreiber.

03 RESILIENZ ENTSTEHT AUS STRUKTURELLER NACHFRAGE UND LANGFRISTIGER NUTZERBINDUNG.

Demografie, wissenschaftlicher Fortschritt und Digitalisierung schaffen langfristigen Forschungs-, Entwicklungs- und Produktionsbedarf. Im europäischen Markt treffen diese strukturellen Megatrends vielfach auf lange Mietverträge, hohe Mieterinvestitionen sowie technische und regulatorische Wechselkosten – und damit auf Voraussetzungen für stabile Immobiliencashflows. Die europäische Evidenz zu den Mietvertragslaufzeiten ist hier ein wichtiger Teil unserer Argumentation.

04 LIFE SCIENCE FOLGT EINER EIGENEN STANDORTLOGIK – CLUSTERQUALITÄT IST TEIL DES INVESTMENT CASE.

Europas führende Life-Science-Standorte liegen nicht nur in etablierten Immobilienmärkten wie London, Paris, Berlin oder Barcelona. Auch Heidelberg, Leiden, Oxford, Lund oder Basel zählen zu den bedeutenden Standorten der Branche. Ausschlaggebend ist die Qualität des lokalen Ökosystems: das Zusammenspiel von Wissenschaft, Unternehmen und Kapital, öffentlicher Hand und Gesellschaft im Sinne einer Quadruple Helix. Sie prägt Nachfrage, Nutzerbindung und Wiedervermietbarkeit. Drittverwendungsfähigkeit ist deshalb nicht nur eine Frage des Gebäudes, sondern auch des Standorts.

05 INNOVATIONSKAPITAL UND REAL-ASSET-KAPITAL ERFÜLLEN UNTERSCHIEDLICHE FUNKTIONEN.

Europa verfügt über wissenschaftliche Exzellenz und etablierte Kapitalquellen für Forschung, Innovation und Unternehmenswachstum. Für die spezialisierte physische Infrastruktur ist die institutionelle Kapitalbasis dagegen vergleichsweise schmal, auch wenn sich vereinzelt namhafte Investoren der Assetklasse bereits geöffnet haben. Langfristiges Real-Asset-Kapital kann diese Capitalisation Gap adressieren und zugleich dazu beitragen, Innovationskapital für Forschung, Produkte und Wachstum freizusetzen.

Martin Eberhardt FRICS
Founder & CEO, HELIX alpha

VORWORT

In den vergangenen Monaten sprach ich mit zahlreichen institutionellen Investoren über Life Science Real Estate. Viele meiner Gesprächspartner kenne und schätze ich seit vielen Jahren. Für ihre Offenheit, ihre kritischen Fragen und die Bereitschaft, sich mit einer in Europa noch jungen Assetklasse auseinanderzusetzen, bin ich dankbar.

Eine Frage begegnet mir dabei immer wieder:



WELCHES SPEZIFISCHE RISIKO STEHT IN VERBINDUNG MIT INVESTITIONEN IN LIFE SCIENCE REAL ESTATE?

Die Frage ist berechtigt. Life Science Real Estate wird häufig mit Laborimmobilien für Start-ups, Venture Capital und betriebenen Laborkonzepten verbunden. Die Entwicklungen in einzelnen US-Märkten haben diese Wahrnehmung verstärkt. Sie greift jedoch zu kurz. Ein langfristig vermietetes Forschungsgebäude eines etablierten Pharma- oder Biotechnologieunternehmens folgt einer grundlegend anderen Logik als eine betriebene Laborplattform für Start-ups.

Diese Diskussion erinnert mich an frühe Phasen der Institutionalisierung anderer Immobiliensegmente, die heute fest etablierter Bestandteil institutioneller Portfolios sind. In den vergangenen zwei Jahrzehnten war ich an der Entwicklung institutioneller Investmentstrategien für unterschiedliche neue Immobiliensegmente beteiligt. Diese Erfahrung ist heute erneut relevant.

Institutionelle Real-Asset-Portfolios stehen vor einer Reallokationsnotwendigkeit. Die Art, wie wir leben, arbeiten und einkaufen – und mit ihr die Nachfrage nach Immobilien – verändert sich. Gleichzeitig gewinnen Nutzungen an Bedeutung, deren Nachfrage von langfristigen strukturellen Entwicklungen getragen wird. Demografischer Wandel, Digitalisierung und wissenschaftlicher Fortschritt gehören zu diesen Treibern.

Life Science Real Estate ist keine homogene Assetklasse. „Shell & Core“ und „Operated Lab“ bilden zwei Pole eines Spektrums.

Dazwischen unterscheiden sich Immobilien nach Ausbau, Capex-Verantwortung, Betreiberleistung,

Nutzerstruktur, Ertragsquellen und Risikotreibern. Genau hier setzt dieses White Paper an.

Es will keine einzelnen Konzepte hervorheben. Sein Ziel ist es, die unterschiedlichen Strukturen innerhalb von Life Science Real Assets verständlicher zu machen, bestehende Wahrnehmungen einzuordnen und einen Beitrag zur weiteren Professionalisierung des europäischen Marktes zu leisten.

Europa verfügt über wissenschaftliche Exzellenz und Kapital für Forschung und Innovation. Die spezialisierte physische Infrastruktur, die erforderlich ist, um wissenschaftliche Erkenntnisse zu entwickeln, zu testen, zu produzieren und zu skalieren, verfügt bislang jedoch über eine deutlich schmalere institutionelle Kapitalbasis. Eine bessere Einordnung von Life Science Real Estate ist deshalb auch Voraussetzung dafür, langfristiges institutionelles Kapital für die Finanzierung dieser Infrastruktur zu erschließen.

In diesem White Paper verwenden wir die Begriffe Life Science Real Estate, Life Science Real Assets und physische Life-Science-Infrastruktur weitgehend synonym. Damit unterstreichen wir den Infrastrukturcharakter dieser Gebäude als physische Voraussetzung für Forschung, Testing, Produktion und Distribution medizinischer Produkte.

Ich hoffe, dass dieses White Paper dazu beiträgt, Life Science Real Estate differenzierter zu betrachten und die unterschiedlichen Rendite-Risiko-Profile innerhalb des Spektrums an ihren tatsächlichen Eigenschaften zu messen.



INHALTSVERZEICHNIS

DIFFERENT STRUCTURES. DIFFERENT RISKS.
DIFFERENT PORTFOLIO FUNCTIONS.

Kapitelübersicht

5 Key Takeaways	02
Vorwort	03
Inhaltsverzeichnis	04
Life Science benötigt spezialisierte Immobilien	05
Two Poles. One Spectrum.	07
Rendite & Risiko folgen Betriebsmodell und Standortqualitäten	10
Life Science Real Assets und Resilienz	12
Die Infrastructure & Capitalisation Gap	14
Ein institutioneller Orientierungsrahmen	16
Glossar & ausgewählte Quellen	18
About HELIX alpha / Impressum & Disclaimer	20

LIFE SCIENCE BENÖTIGT SPEZIALISIERTE IMMOBILIEN

FORSCHUNG, TESTING, PRODUKTION UND DISTRIBUTION
STELLEN UNTERSCHIEDLICHE ANFORDERUNGEN AN GEBÄUDE
UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.

Life Sciences umfassen ein breites Spektrum wissenschaftlicher und wirtschaftlicher Aktivitäten. Im Zentrum steht mit Biotechnologie, Pharma, Medizintechnik und E-Health die Herstellung von Gesundheitsprodukten. Die Bereiche sind eng miteinander verbunden, aber nicht gleichzusetzen. Insbesondere greift die häufige Verwendung von „Life Sciences“ als Synonym für Biotechnologie zu kurz. Biotechnologie selbst reicht über medizinische Anwendungen hinaus und umfasst beispielsweise auch landwirtschaftliche und marine Anwendungen.

Life Science Real Estate bildet die räumliche Infrastruktur dieser hochinnovativen und komplexen Industrien. Zugleich ist die junge Assetklasse von klassischen Healthcare-Immobilien wie Krankenhäusern, Pflegeeinrichtungen oder Ärztehäusern abzugrenzen.

In der Wertschöpfungskette von Life Science-Unternehmen werden unterschiedliche Immobilienformen benötigt:

VIER FUNKTIONEN – UNTERSCHIEDLICHE GEBÄUDEFORMEN.

Forschung und Entwicklung (R&D): von der Grundlagenforschung bis zur Entwicklung neuer Wirkstoffe, Diagnostik, medizintechnischer und digitaler Anwendungen.

Testing: Analyse, Prüfung und Qualitätssicherung von Wirkstoffen, Materialien und Produkten, oft in der unmittelbaren Nähe von Krankenhäusern und insbesondere Universitätskrankenhäusern.

Produktion: Herstellung pharmazeutischer, biotechnologischer oder medizintechnischer Produkte. Je nach Produkt und Prozess gelten besondere regulatorische Anforderungen, insbesondere die Good Manufacturing Practice (GMP).

Distribution: Lagerung und Distribution von Life-Science-Produkten, teilweise unter kontrollierten Temperatur-, Sicherheits- und Qualitätsbedingungen und – je nach Produkt – unter den Anforderungen der Good Distribution Practice (GDP).

DER FOKUS DIESES WHITE PAPERS: LABORIMMOBILIEN.

Mit der zunehmenden Professionalisierung des europäischen Life-Science-Marktes wurde deutlich, dass sich Laborgebäude in wesentlichen baulichen Merkmalen grundlegend von klassischen Bürogebäuden unterscheiden. Diese Unterschiede wurden in der Vergangenheit von vielen Marktteilnehmern zunächst grob unterschätzt.

Hierzu zählen – abhängig von Nutzung und Labortyp – insbesondere größere Geschosshöhen, höhere Traglasten und besondere Schwingungsanforderungen, leistungsfähige Ver- und Entsorgungsschächte, Lastenaufzüge, geeignete Material- und Logistikwege sowie technische Reserven für spätere Anpassungen. Die Grundstruktur sollte effiziente wissenschaftliche Prozesse ermöglichen und zugleich hinsichtlich veränderter Anforderungen flexibel bleiben.

Laborarbeit ist regelmäßig in wissenschaftliche und administrative Prozesse eingebettet: Forschung, Dokumentation, Datenanalyse, Auswertung und Projektsteuerung erfordern neben den eigentlichen Laborflächen auch Büro- und Besprechungsflächen. Büro und Labor bilden daher funktional eine Einheit, wobei sich ihr Verhältnis je nach Forschungs- und Nutzungsprofil unterscheidet.

GEBÄUDEINFRASTRUKTUR UND NUTZERINFRASTRUKTUR.

Für die Investmentanalyse ist die Trennung zwischen langfristig nutzbarer Gebäudeinfrastruktur und nutzer-spezifischem Fit-out wesentlich.

Das Laborgebäude stellt die technische Basis bereit: Struktur, Tragfähigkeit, Schächte, Energieversorgung, Lüftung und zentrale technische Systeme.

Darauf baut die Infrastruktur des Nutzers auf. Dazu können Laboreinrichtungen, Reinnräume, Anlagen zur Erzeugung und Verteilung von Reinwasser, spezifische Labor- und Prozessgase sowie wissenschaftliche Geräte gehören.

**WER WELCHE
INFRASTRUKTUR FINANZIERT
UND BETREIBT,
BESTIMMT MASSGEBLICH
DAS BETRIEBSMODELL.**

REGULIERUNG BINDET NUTZUNG UND IMMOBILIE ENGER ZUSAMMEN.

Über die baulichen Anforderungen hinaus prägen regulatorische Vorgaben die Nutzung von Life-Science-Immobilien. Laborbereiche unterliegen je nach Tätigkeit definierten biologischen Sicherheits- beziehungsweise Schutzstufen, international häufig als Biosafety Levels (BSL) bezeichnet.

Bei regulierten Nutzungen werden technische Anlagen und Prozesse qualifiziert, validiert und regelmäßig überprüft. Werden Arzneimittel für den US-amerikanischen Markt hergestellt, können Produktionsstandorte zusätzlich der Aufsicht und Inspektion durch die U.S. Food and Drug Administration (FDA) unterliegen. Diese regulatorische Einbindung erhöht die technische und organisatorische Komplexität eines Standortwechsels und trägt zur Nutzerbindung bei.

Trotz gemeinsamer baulicher und regulatorischer Grundlagen unterscheiden sich Laborimmobilien erheblich hinsichtlich ihres Betriebsmodells, ihrer Ausstattung und ihres Rendite-Risiko-Profiles. Eine differenzierte Betrachtung ist deshalb Voraussetzung für ihre institutionelle Einordnung.



TWO POLES. ONE SPECTRUM.

LABORIMMOBILIEN SIND KEIN HOMOGENER SUBSEKTOR – SIE BILDEN EIN SPEKTRUM.

Laborgebäude umfassen unterschiedliche Betriebsmodelle – von klassischen Shell-&-Core-Immobilien bis zu vollständig betriebenen Plattformen. Zwischen diesen beiden Polen liegen Fitted und Serviced Laboratories sowie hybride Modelle. Die Grenzen sind fließend. Entscheidend ist deshalb weniger die Bezeichnung eines Modells als die Frage, welche Leistungen Eigentümer, Nutzer oder Betreiber übernehmen und wie damit Investitionen, Erträge und Risiken verteilt sind.

POL 1 – SHELL & CORE

SPEZIALISIERTE IMMOBILIE. NUTZERFINANZierter AUSBAU. KLASSISCHER MIETVERTRAG.

Beim Shell-&-Core-Modell stellt der Eigentümer ein für Life-Science-Nutzungen konzipiertes Gebäude einschließlich der langfristig nutzbaren technischen Basisinfrastruktur bereit. Der laborspezifische Ausbau und die wissenschaftliche Infrastruktur werden dagegen weitgehend durch den Nutzer finanziert und betrieben.

Das Gebäude erfüllt bereits wesentliche Anforderungen: Gebäudestruktur, Geschosshöhen, Traglasten, Schächte, Lüftung, Energieversorgung und technische Anlagen sind auf Labor- oder Forschungsnutzungen ausgelegt. Die Ausstattung für den wissenschaftlichen Prozess bleibt jedoch in der Verantwortung des Nutzers.

DER NUTZER INVESTIERT.

Die Mieterinvestitionen können erheblich sein. Neben dem eigentlichen Laborausbau können dazu Reinraum- und Sicherheitsbereiche, Anlagen zur Erzeugung und Verteilung von Reinwasser, spezifische Labor- und Prozessgase, Laboreinrichtungen, wissenschaftliche Geräte sowie nutzerspezifische IT-, Monitoring- und Sicherheitssysteme gehören.

Abhängig von Nutzung und Regulierung können diese Einrichtungen qualifiziert, validiert und regelmäßig überprüft werden. Der Nutzer investiert damit nicht nur in die Fläche, sondern integriert seinen wissenschaftlichen oder industriellen Prozess in die Immobilie.

HOHE NUTZERINVESTITIONEN UNTERSTÜTZEN DIE STANDORTBINDUNG – “STICKY TENANTS”.

Hohe Mieterinvestitionen erzeugen wirtschaftliche Wechselkosten. Hinzu kommen technische und regulatorische Prozesse. Ein Standortwechsel bedeutet deshalb häufig mehr als die Anmietung neuer Flächen: Labore oder Produktionsbereiche müssen neu ausgebaut, Geräte verlagert oder neu beschafft und – abhängig von der Nutzung – technische Systeme und Prozesse erneut qualifiziert oder validiert werden. Die Kombination aus Ausbaurkosten, Abschreibungszeiten, technischer Integration und regulatorischen Wechselkosten unterstützt die langfristige Nutzerbindung – den häufig als Sticky Tenant beschriebenen Effekt.

STABILE MIETE STATT BETRIEBSERTRAG.

Für den Investor bleibt das Ertragsmodell im Kern ein klassisches Immobilienmodell. Der Eigentümer erhält eine Miete für Gebäude und technische Basisinfrastruktur. Der Nutzer trägt weitgehend die Investitions-, Betriebs- und Technologierisiken seiner wissenschaftlichen Infrastruktur.

Dieses Modell weist klassische Core-Charakteristika auf, obwohl die Gebäude technisch deutlich spezialisierter sind – insbesondere bei bonitätsstarkem Nutzer, langfristigem und indexiertem Mietvertrag, hoher Nutzerinvestition, anpassungsfähiger Gebäudestruktur und geeignetem Standort.



POL 2 – OPERATED LABORATORIES

VOM GEBÄUDE ZUR BETRIEBENEN WISSENSCHAFTLICHEN INFRASTRUKTUR.

Am anderen Ende des Spektrums stehen weitgehend oder vollständig betriebene Laborplattformen. Neben der Immobilie werden wissenschaftliche Infrastruktur sowie technische und organisatorische Dienstleistungen bereitgestellt. Mit zunehmendem Leistungsumfang verschieben sich Capex-Verantwortung, Ertragsquellen und Risikotreiber vom Nutzer zum Eigentümer beziehungsweise Betreiber.

Zeit und Flexibilität sind bei der Entwicklung von Life-Science-Produkten ein kritischer Erfolgsfaktor. Bei dem Konzept der Operated Laboratories können daher Labore innerhalb kurzer Zeit bezogen werden. Die Mietvertragslaufzeiten sind meist kurz und belaufen sich meist auf 6 bis 18 Monate. Beides entspricht den Anforderungen junger, häufig durch Venture-Capital finanzierter Life Science-Unternehmen.

SPACE, BENCHES UND SCIENTIFIC INFRASTRUCTURE.

Beim Operated Laboratory mietet der Nutzer nicht allein eine Laborfläche. Je nach Konzept gehören dazu vollständig ausgebaute Labore, einzelne ausgestattete Laborarbeitsplätze – sogenannte Benches –, technische Services und gemeinsam nutzbare wissenschaftliche Infrastruktur.

Ein wesentlicher Bestandteil dieses Betriebsmodells ist die Bereitstellung von Scientific Infrastructure. Dazu können Sicherheitswerkbänke, Inkubatoren,

Mikroskopie- und Analysensysteme, Zentrifugen, Autoklaven sowie Kühl-, Gefrier- und spezialisierte Analysekapazitäten gehören. Hochwertige Laborgeräte sind häufig kapitalintensiv und können kürzeren technologischen Nutzungszyklen unterliegen als Gebäude und technische Basisinfrastruktur.

Die gemeinschaftliche Nutzung reduziert den anfänglichen Kapitalbedarf insbesondere für Start-ups und wachsende Life-Science-Unternehmen. Für den Betreiber werden damit jedoch Investitionsbedarf, Auslastung und technologische Obsoleszenz zu eigenständigen Bestandteilen des Geschäftsmodells.

Für die Mieter sorgt dieses "Space as a Service"-Geschäftsmodell für die dringend benötigte Flexibilität und schafft einen erheblichen Zusatznutzen.

OPERATIONS – ÜBER KLASSISCHE GEBÄUDEDIENSTLEISTUNGEN HINAUS.

Der Betreiber kann Aufgaben übernehmen, die ein Nutzer an einem eigenen Standort selbst organisieren müsste. Dazu gehören beispielsweise Environment, Health & Safety (EHS), Gefahrstoff- und Abfallmanagement, Beschaffung, Warenannahme, Wartung, Geräteeinweisung und technische Unterstützung.

Der Betreiber unterstützt damit nicht nur die Nutzung des Gebäudes, sondern Teile des wissenschaftlichen Betriebs. Dieser Umfang operativer Leistungen unterscheidet Operated Laboratories grundlegend von einem klassischen Vermietungsmodell.

ECOSYSTEM ALS BESTANDTEIL DES ANGEBOTS.

Viele Betreiber ergänzen Fläche und wissenschaftliche Infrastruktur durch ein bewusst aufgebautes Ecosystem. Dazu gehören Fachveranstaltungen und wissenschaftlicher Austausch, Kontakte zu Industriepartnern und Investoren, Mentoring und technische Trainings sowie Konferenz-, Meeting- und Community-Flächen. Cafés oder Bistros und ergänzende Wellbeing-Angebote können die Campus- und Community-Funktion unterstützen.

Diese Leistungen sind mehr als klassische Amenities. Für junge Life-Science-Unternehmen kann der Zugang zu wissenschaftlicher Infrastruktur, Fachwissen, Kapital und anderen Unternehmen einen wesentlichen Teil des Standortangebots ausmachen. Etablierte Plattformen wie BioLabs, LabCentral und Kadans Science Partner verbinden solche Elemente in unterschiedlicher Ausprägung.

UNTERSCHIEDLICHE BETRIEBSMODELLE – UNTERSCHIEDLICHE RENDITE-RISIKO-PROFILE.

Beim Operated Laboratory stammen Erträge nicht ausschließlich aus einer langfristigen Gebäudemiete.

Sie können sich aus Flächenüberlassung, Benches, wissenschaftlicher Infrastruktur und zusätzlichen Services zusammensetzen. Zu klassischen Immobilienrisiken treten damit insbesondere Auslastungs-, Betreiber-, Capex- und Technologierisiken. Diesen zusätzlichen Risikotreibern stehen zusätzliche Ertragsquellen und meist höhere Mieten und Renditen gegenüber. Operated Laboratories sind deshalb keine „schlechteren“ Konzepte. Sie folgen einem anderen Betriebsmodell und weisen entsprechend ein anderes Rendite-Risiko-Profil auf.

NICHT DAS GEBÄUDE ALLEIN BESTIMMT DIE EIGENSCHAFTEN EINES INVESTMENTS, SONDERN DAS ZUSAMMENSPIEL VON GEBÄUDE, BETREIBERMODELL UND WISSENSCHAFTLICHER INFRASTRUKTUR.

Keine Ausprägung ist grundsätzlich überlegen. Die unterschiedlichen Betriebsmodelle erfüllen unterschiedliche Nutzeranforderungen und können innerhalb institutioneller Portfolios unterschiedliche Funktionen übernehmen.

“

LIFE SCIENCES ZÄHLEN ZU EUROPAS WACHSTUMSSTÄRKSTEN INNOVATIONSEKTOREN. FORTSCHRITTE IN BIOTECHNOLOGIE UND MEDIZIN TREIBEN DIE NACHFRAGE NACH SPEZIALISierter LABORINFRASTRUKTUR. IN STARKEN CLUSTERN, IN DENEN WISSENSCHAFT, START-UPS UND KAPITAL ZUSAMMENWIRKEN, WIRD LIFE SCIENCE REAL ESTATE ZU EINEM WICHTIGEN WEGBEREITER FÜR INNOVATION.

Inez de Greef PhD, Fachbeirat HELIX alpha



”

RENDITE & RISIKO FOLGEN BETRIEBSMODELL UND STANDORTQUALITÄTEN

DIE RISIKEN VON LIFE SCIENCE REAL ASSETS SIND NICHT IDENTISCH.

Die häufige Gleichsetzung von Life Science Real Estate und insbesondere Laborflächen mit Start-ups, Venture Capital und betriebenen Laborplattformen führt zu einer verkürzten Risikowahrnehmung. Nicht die Bezeichnung „Life Science“ bestimmt das Rendite-Risiko-Profil. Entscheidend sind Nutzer, Mietvertrag, Gebäude, Standort und die Verteilung der operativen Verantwortung.

UNTERSCHIEDLICHE MODELLE – UNTERSCHIEDLICHE RISIKOTREIBER.

Beim langfristig vermieteten Shell & Core stehen klassische Immobilienfragen im Vordergrund: Nutzerbonität, Mietvertragslaufzeit und Indexierung, Capex-Verteilung, Gebäudequalität, technische Adaptierbarkeit und Drittverwendungsfähigkeit.

Beim Operated Laboratory kommen insbesondere Auslastung, Betreiberqualität, Finanzierung und Zufluss an Venture Capital, wissenschaftliche Infrastruktur, Services und technologische Obsoleszenz hinzu. Diese Risiken können angemessen vergütet werden. Sie müssen jedoch als solche analysiert und bepreist werden.

AUSLAUF DES LANGFRISTIGEN MIETVERTRAGS: DRITTVERWENDUNGS- FÄHIGKEIT.

Gerade für langfristig orientierte Investoren ist eine Frage zentral: Was geschieht, wenn der Nutzer bzw. Betreiber am Ende eines 10- oder 15-jährigen Mietvertrags auszieht?

Die Spezialisierung einer Life-Science-Immobilie bedeutet nicht zwangsläufig, dass sie nur für einen einzigen Nutzer geeignet ist. Gut konzipierte Laborgebäude weisen innerhalb des Life-Science-Sektors

eine hohe Drittverwendungsfähigkeit auf. Voraussetzung ist eine anpassungsfähige technische Grundstruktur.

DRITTVERWENDUNGSFÄHIGKEIT IST AUCH EINE STANDORTFRAGE.

Ein technisch hochwertiges Laborgebäude an einem Standort mit geringer Life-Science-Nachfrage kann ein erhebliches Wiedervermietungsrisiko aufweisen. In einem etablierten Cluster ist die Ausgangslage eine andere. Eine hohe Dichte an Pharma-, Biotechnologie- oder Medizintechnikunternehmen, Forschungseinrichtungen, Scale-ups und weiteren Life-Science-Nutzern schafft einen größeren potenziellen Mietermarkt.

Standorte wie Utrecht, Barcelona, Stockholm, Oxford oder Martinsried bei München stehen beispielhaft für Cluster, in denen wissenschaftliche Einrichtungen wie Universitäten oder staatliche Forschungsinstitute, Unternehmen, Talent und spezialisierte Infrastruktur räumlich zusammenkommen. Ein solches Cluster bündelt Nachfrage, unterstützt die Bindung bestehender Nutzer und verbessert die Perspektive einer Wiedervermietung.

Drittverwendungsfähigkeit entsteht nicht aus der Transformation in Büro oder Hotel. Sie entsteht aus dem Zusammenspiel von Gebäude- und Clusterqualität.

FLEXIBILITÄT UND DAUERHAFTE NACHFRAGE.

Eine Objekt-Due-Diligence sollte daher zwei Eigenschaften gleichzeitig beurteilen: Zum einen, wie gut lässt sich das Gebäude durch einen alternativen Mieter nutzen?

“

**EUROPA BIETET STABILE RAHMEN-
BEDINGUNGEN FÜR LANGFRISTIGE
INVESTITIONEN IN LIFE SCIENCE REAL ESTATE.
DIE IDENTIFIKATION DER RICHTIGEN STANDORTE
UND RESILIENTER NUTZUNGSKONZEPTE
IST ENTSCHEIDEND FÜR NACHHALTIGE
INVESTMENTS.**

Dr. Thomas Diefenthal, Fachbeirat HELIX alpha

”

Zu prüfen ist darüber hinaus die Qualität des Clusters. Ein leistungsfähiges Life-Science-Ökosystem entsteht aus dem Zusammenspiel von Wissenschaft und Forschung, Kapital und Unternehmen, öffentlicher Hand sowie der Gesellschaft – der sogenannten

Quadruple Helix. Je stärker diese vier Bereiche miteinander vernetzt sind, desto größer sind Talentpool, Innovationskraft, Unternehmensdichte und letztlich die potenzielle Nachfrage nach spezialisierten Flächen.



LIFE SCIENCE REAL ASSETS UND RESILIENZ

MEGATRENDS UND LANGFRISTIGE MIETVERTRÄGE SCHAFFEN EINE LANGFRISTIGE INVESTMENTPERSPEKTIVE.

Demografischer Wandel, Digitalisierung und wissenschaftlicher Fortschritt verändern die Nachfrage nach Life-Science-Produkten und -Dienstleistungen. Für Immobilieninvestoren ist entscheidend, wie sich diese strukturelle Nachfrage in stabile und resiliente Immobiliencashflows übersetzt. Daher wird nun der Begriff der Resilienz vor allem aus dem Pol "Shell & Core" betrachtet.

DEMOGRAFIE SCHAFFT LANGFRISTIGE NACHFRAGE.

Die Alterung der Bevölkerung ist ein globales Phänomen. Mit steigender Lebenserwartung nehmen altersassoziierte und chronische Erkrankungen an Bedeutung zu. Geriatrie, Onkologie, Neurologie und weitere medizinische Felder benötigen neue Therapien, Diagnostik und Versorgungslösungen.

Für Pharma, Biotechnologie und Medizintechnik entsteht daraus ein langfristiger Forschungs-, Entwicklungs- und Produktionsbedarf. Das Spektrum reicht von neuen Wirkstoffen und biotechnologischen Therapien über Diagnostik bis zu medizintechnischen Produkten und Verfahren. Vielgenannte Beispiele sind personalisierte Medikamente oder die roboter-gestützte Chirurgie.

Gesundheitsnachfrage allein schafft jedoch noch keinen Cashflow aus Vermietung und Verpachtung. Sie wird für Real-Asset-Investoren relevant, wenn Unternehmen für Forschung, Testing und Produktion langfristig Flächen benötigen.

DIGITALISIERUNG VERBINDET DIGITALE UND PHYSISCHE INFRASTRUKTUR.

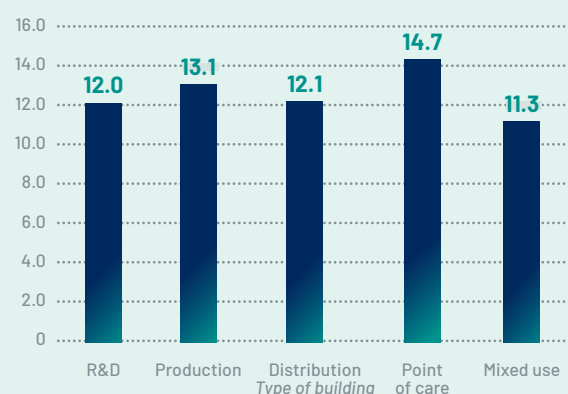
Datenanalyse, künstliche Intelligenz, automatisierte Forschung, digitale Diagnostik und E-Health verändern wissenschaftliche Prozesse, Produktentwicklung und Gesundheitsversorgung. Gerade die Verbindung von Medizintechnik, Software und Daten schafft neue Anwendungen und Geschäftsmodelle.

Digitalisierung ersetzt dabei die physische Infrastruktur nicht. Neue Wirkstoffe müssen erforscht und getestet, biologische Prozesse im Labor untersucht und Produkte hergestellt werden. Digitale und physische Infrastruktur entwickeln sich zunehmend gemeinsam.

LANGE MIETVERTRÄGE PRÄGEN DEN EUROPÄISCHEN MARKT.

Aktuelle europäische Transaktionsdaten bestätigen die langfristige Mietvertragsstruktur. Eine Analyse von Stephen Ryan aus dem Jahr 2026 umfasst 154 europäische Transaktionen mit dokumentierter ursprünglicher Mietvertragslaufzeit. 81 Prozent der untersuchten Mietverträge weisen eine Laufzeit von mindestens zehn Jahren auf; die durchschnittliche Laufzeit beträgt 12,8 Jahre.

Average lease length in years



Quelle: Ryan (2026)

“

DIE RESILIENZ VON IMMOBILIEN WIRD LETZTLICH DURCH DIE STABILITÄT IHRER NUTZER BESTIMMT. LIFE SCIENCES ZÄHLT – GETRAGEN VON DEMOGRAFIE, MEDIZINISCHEM FORTSCHRITT UND WACHSENDER GESUNDHEITSNACHFRAGE – ZU DEN ROBUSTESTEN WIRTSCHAFTSSEKTOREN. DAS MACHT LIFE SCIENCE REAL ESTATE ZU EINEM STRUKTURELL RESILIENTEN INVESTMENTSEGMENT.

Prof. Dr. Andreas Pfnür, Fachbeirat HELIX alpha



”

Diese Daten sind für die institutionelle Einordnung wesentlich. Das in der öffentlichen Wahrnehmung häufig dominierende US-Narrativ von VC-abhängigen Laborflächen greift für den europäischen Markt zu kurz. Lange Mietverträge, hohe Nutzerinvestitionen und die betriebliche Einbindung der Immobilie sind insbesondere in Kontinentaleuropa ein wesentlicher Teil des Investmentprofils.

VON STRUKTURELLER NACHFRAGE ZU RESILIENTEN CASHFLOWS.

Bei geeigneten Assets wirken mehrere Faktoren zusammen. Diese wurden oben ausführlich beschrieben. Aus dieser Kombination kann eine ausgeprägte Nutzerbindung entstehen – der Sticky-Tenant-Effekt.

Für einen langfristigen Immobilieninvestor ist diese Bindung wertvoll. Sie ersetzt jedoch nicht die Analyse von Gebäude und Standort. Stickiness unterstützt die Stabilität des laufenden Cashflows; Drittverwendungsfähigkeit unterstützt den langfristigen Immobilienwert.

REALLOKATION VON PORTFOLIEN: RESILIENZ UND DIVERSIFIKATION.

Die Reallokation institutioneller Immobilienportfolios rückt Resilienz stärker in den Mittelpunkt. Life Sciences weisen ein vergleichsweise gering zyklisches Nachfrageprofil auf. Pharma, Biotechnologie und Medizin-

technik haben deshalb auch in wirtschaftlichen Krisenphasen eine vergleichsweise hohe Resilienz gezeigt.

Für Life Science Real Assets liegen bislang keine ausreichend langen und breiten europäischen Zeitreihen vor, um eine niedrige oder negative Korrelation empirisch zu belegen. Als Indikator kann jedoch die Entwicklung börsennotierter Pharma-, Biotechnologie- und Medizintechnikunternehmen dienen. Im Ergebnis spricht dies für ein Diversifikationspotenzial, das durch langfristige Mietverträge und hohe Mieterinvestitionen zusätzlich stabilisiert werden kann.

GESELLSCHAFTLICHE FUNKTION, IMPACT UND ESG.

Life-Science-Immobilien ermöglichen Forschung, Testing, Produktion und Distribution von Produkten, die zur Gesundheitsversorgung von Millionen Menschen beitragen. Damit sind sie häufig ein Teil der kritischen Infrastruktur. Wer in diese Infrastruktur investiert, investiert mit Impact.

Diese gesellschaftliche Funktion ist für institutionelle Investoren relevant, aber von der Energieperformance des Gebäudes, oder besser deren Nutzer, zu unterscheiden. Labor- und Produktionsimmobilien können energie- und ressourcenintensiv sein. Gesellschaftliche Relevanz und Asset-Level-ESG müssen deshalb getrennt und pragmatisch beurteilt werden.

DIE INFRASTRUCTURE & CAPITALISATION GAP

INNOVATIONSKAPITAL UND REAL ASSET CAPITAL ERFÜLLEN UNTERSCHIEDLICHE FUNKTIONEN.

Europa verfügt über eine leistungsfähige Forschungslandschaft, international wettbewerbsfähige Unternehmen und eine etablierte Finanzierungsarchitektur für Innovation. Venture Capital, Private Equity, öffentliche Förderung und Corporate Capital finanzieren Forschung, Produktentwicklung und Unternehmenswachstum entlang der Life-Science-Wertschöpfung.

Diese Kapitalquellen verfolgen jedoch andere ökonomische Ziele als langfristiges Immobilienkapital. Für Life-Science-Unternehmen ist Eigenkapital eine knappe und vergleichsweise teure Ressource. Wird es dauerhaft in Gebäude und technische Basisinfrastruktur investiert, konkurriert diese Kapitalbindung mit Forschung, geistigem Eigentum, Produktentwicklung und internationalem Wachstum.

Die langfristige Bindung von Innovationskapital in Immobilien ist daher weder seine primäre Funktion noch regelmäßig ökonomisch effizient. Die Finanzierung spezialisierter Gebäude und technischer Basisinfrastruktur benötigt eine andere Kapitalquelle: langfristiges institutionelles Real-Asset-Kapital, um das Infrastructure-Gap zu schließen.

VON FORSCHUNG ZUR INDUSTRIELLEN UMSETZUNG.

Eine zentrale Herausforderung Europas liegt nicht allein darin, wissenschaftliche Exzellenz hervorzuheben, sondern diese erfolgreich in marktfähige Produkte und industrielle Wertschöpfung zu überführen. Der Übergang von Forschung über Testing und Scale-up bis zur Produktion erfordert spezialisierte physische Infrastruktur. Gerade in dieser Phase werden Labor-, Pilot- und Produktionsgebäude zu einer Voraussetzung für weiteres Wachstum.

Die europäische Innovations- und Industriepolitik richtet ihren Fokus zunehmend auf die erfolgreiche Überführung wissenschaftlicher Exzellenz in industrielle Wertschöpfung. Neue europäische Strategien und Programme betonen Scale-up, industrielle Produktion und Wettbewerbsfähigkeit. Vor diesem Hintergrund gewinnt auch die Finanzierung spezialisierter physischer Infrastruktur an strategischer Bedeutung.

VON DER EIGENNUTZUNG ZUM INSTITUTIONELLEN EIGENTUM.

Mit zunehmender Professionalisierung eines Marktes verändert sich häufig auch die Eigentümerstruktur.

Unternehmen konzentrieren ihr Kapital auf das operative Kerngeschäft. Langfristig orientierte Immobilieninvestoren finanzieren Gebäude und technische Basisinfrastruktur und erhalten im Gegenzug Immobilien-erträge.

Dieser Übergang ist aus anderen spezialisierten Immobiliensegmenten bekannt. Auch dort ging die Institutionalisierung häufig mit einer zunehmenden Trennung von operativem Geschäft und Immobilieneigentum einher. Life Science Real Estate befindet sich in Kontinentaleuropa in vielen Bereichen noch in einer vergleichsweise frühen Phase dieser Entwicklung.

INSTITUTIONELLE MARKTBEISPIELE.

Erste Transaktionen zeigen, dass erfahrene institutionelle Investoren die Vorteile einzelner LSRE-Strukturen bereits erkennen.

AEW Europe erwarb von Aventin Real Estate ein neu errichtetes und vollständig vermietetes Büro- und Laborgebäude in Gräfelfing im Cluster München-Martinsried. Das Beispiel verbindet einen etablierten Life-Science-Standort, langfristige Vermietung und spezialisierte Gebäudequalität mit klassischen institutionellen Immobilienmerkmalen.

Der a.s.r. Dutch Science Park Fund erwarb das europäische Headquarter von Avery Dennison im Leiden Bio Science Park und ergänzte sein Portfolio kurze Zeit später um ein weiteres Büro- und Laborgebäude am selben Standort. Die Akquisitionen stehen damit nicht nur für einzelne Transaktionen, sondern für eine institutionelle Science-Park-Strategie.

Diese Beispiele begründen noch keinen breiten Mainstream. Sie zeigen jedoch, dass erfahrene Investoren einzelne Teile des Spektrums bereits anhand klassischer institutioneller Kriterien beurteilen: langfristige Mietverträge, bonitätsstarke Nutzer, etablierte Cluster, spezialisierte Gebäudequalität und langfristige Nachfrage.

DIE CAPITALISATION GAP.

Europa verfügt über erhebliche wissenschaftliche Kompetenz und Kapital für Innovation. Gleichzeitig bleibt die institutionelle Kapitalbasis für spezialisierte Life-Science-Immobilien vergleichsweise schmal. Diese Diskrepanz bezeichnen wir in diesem White Paper als Capitalisation Gap.

Sie entsteht nicht durch einen Mangel an Kapital insgesamt. Vielmehr treffen unterschiedliche Kapitalquellen mit unterschiedlichen Renditeanforderungen und Zeithorizonten auf eine Infrastruktur, deren wirtschaftliche Logik langfristige Immobilieninvestitionen erfordert. Eine undifferenzierte Risikowahrnehmung kann diese Finanzierungslücke zusätzlich vergrößern.

Institutionelles Immobilienkapital übernimmt dabei eine klare realwirtschaftliche Funktion: Es finanziert die physische Infrastruktur, in der Forschung, Testing, Produktion und Logistik stattfinden, während Life-Science-Unternehmen ihr Kapital stärker auf Forschung, Produkte und Wachstum konzentrieren können.

ANSCHLUSSFÄHIGKEIT FÜR INSTITUTIONELLES KAPITAL.

Für institutionelle Immobilieninvestoren eröffnet insbesondere der Shell & Core-Pol einen risikoaversen Zugang zu LSRE. Shell & Core kann Rendite-Risiko-Profile ermöglichen, die klassischen Core-Anforderungen entsprechen. Die Capitalisation Gap ist damit nicht allein eine Frage der Verfügbarkeit von Kapital, sondern auch der Fähigkeit, geeignete Life-Science-Immobilien in die bekannte Investmentlogik institutioneller Real-Asset-Portfolios einzuordnen.

Eine besondere Ausprägung können langfristig vermietete Forschungs- und Laborimmobilien mit staatlichen oder halbstaatlichen Nutzern darstellen. Auch öffentliche Forschungsinstitutionen nutzen zunehmend Mietmodelle; Vertragslaufzeiten von zehn bis zwanzig Jahren können in Verbindung mit der hohen Bonität der Nutzer sehr langfristige und planbare Cashflows erzeugen. Solche Investments verbinden den Infrastrukturcharakter von Life Science Real Estate mit Cashflow-Eigenschaften, die teilweise bond-ähnlichen Charakter aufweisen – abseits einer INREV-Definition könnte von "Super-Core" gesprochen werden.



“

**LIFE SCIENCE REAL ESTATE
ENTWICKELT SICH VON EINEM
NISCHENSEGMENT ZU EINER KRITISCHEN
INNOVATIONSINFRASTRUKTUR.
GLEICHZEITIG BEVORZUGEN PHARMA-
UND BIOTECHNOLOGIEUNTERNEHMEN
ZUNEHMEND FLEXIBLE MIETMODELLE
GEGENÜBER IMMOBILIENEIGENTUM.**

Prof. Dr. Thomas Glatte, Vorsitzender des Fachbeirats HELIX alpha

”

EIN INSTITUTIONELLER ORIENTIERUNGSRAHMEN

DIFFERENZIERUNG IST DER AUSGANGSPUNKT JEDER INVESTMENTENTSCHEIDUNG.

Life Science Real Assets eröffnen institutionellen Investoren unterschiedliche Rendite-Risiko-Profile. Entscheidend ist nicht die pauschale Anlage in eine junge Assetklasse, sondern die Auswahl der Strukturen, deren Eigenschaften und Portfoliofunktion zu den Zielen des Investors passen.

Die Analyse lässt sich auf fünf zentrale Fragen verdichten.

RENDITE-RISIKO-PROFIL BESTIMMEN: WELCHER TEIL DES SPEKTRUMS PASST ZUR ALLOKATION?

Ausgangspunkt ist das gesuchte Rendite-Risiko-Profil des Investors. Innerhalb des Spektrums der Laborimmobilien stehen unterschiedliche Betriebsmodelle zur Verfügung – von Shell & Core über Fitted und Serviced Laboratories bis zu Operated Laboratories. Sie eröffnen unterschiedliche Rendite-Risiko-Profile und können entsprechend unterschiedliche Funktionen innerhalb eines Immobilienportfolios übernehmen.

Das Investmentmandat bestimmt damit zunächst, welcher Teil des Spektrums für die Allokation grundsätzlich in Betracht kommt.

BETRIEBSMODELL VERSTEHEN: WER TRÄGT AUSBAU, INVESTITIONEN UND BETRIEB?

Im zweiten Schritt ist zu analysieren, wie die Verantwortung zwischen Eigentümer, Nutzer und gegebenenfalls Betreiber verteilt ist. Fit-out, wissenschaftliche Infrastruktur und operative Leistungen können überwiegend beim Nutzer oder – ganz oder teilweise – beim Eigentümer beziehungsweise Betreiber liegen.

Mit der Verteilung der Verantwortung verändern sich Kapitalbedarf, Ertragsquellen und Risikotreiber. Immobilien- und Betreiber Risiken sollten deshalb klar voneinander unterschieden werden.

DIE IMMOBILIE BEURTEILEN: TRÄGT SIE DEN LANGFRISTIGEN INVESTMENT CASE?

Gebäudequalität, technische Infrastruktur und Adaptierbarkeit bestimmen die langfristige Nutzbarkeit. Gleichzeitig unterstützen hohe Mieterinvestitionen sowie die technische und regulatorische Einbindung des Nutzers dessen langfristige Bindung an den Standort.

Für den Investor zählt jedoch auch die Perspektive nach Ablauf des bestehenden Mietvertrags. Die zentrale Frage lautet deshalb: Ist das Gebäude auch für den nächsten Life-Science-Nutzer geeignet?

DAS CLUSTER VERSTEHEN: WIE NACHHALTIG IST DIE NACHFRAGE AM STANDORT?

Auch bei Life Science endet die Investmentanalyse nicht an der Grundstücksgrenze. Forschung und Wissenschaft, Unternehmen, öffentliche Hand sowie Kapital und unterstützende Akteure bilden ein Ökosystem, dessen Qualität wesentlich für Talent, Innovation, Unternehmensdichte und Flächennachfrage ist.

Die Qualität dieses Zusammenspiels – im Sinne einer funktionierenden Quadruple Helix – beeinflusst Nutzerbindung und Wiedervermietungsperspektive. Gebäudequalität und Clusterqualität bestimmen damit gemeinsam das Reletting- und Residual-Value-Risiko.

INVESTMENT CASE PRÜFEN: ENTSPRICHT DAS ASSET DEM GESUCHTEN RENDITE-RISIKO-PROFIL?

Erst jetzt kehren wir zum konkreten Investment zurück. Mietvertrag, Nutzerbonität, Cashflow, Mieterinvestitionen, Capex-Verteilung, Betriebsmodell, Gebäude- und Clusterqualität müssen in ihrer Gesamtheit das Rendite-Risiko-Profil liefern, das am Beginn der Allokationsentscheidung definiert wurde.

Nicht die Zugehörigkeit zu Life Science Real Estate begründet damit den Investment Case, sondern die Übereinstimmung der konkreten Investmentcharakteristika mit dem Ziel des Investors.

SCHLUSSFOLGERUNG

“

**LIFE SCIENCE REAL ASSETS VERLANGEN
NACH DIFFERENZIERUNG.
NICHT DIE BEZEICHNUNG EINER IMMOBILIE
ENTSCHEIDET ÜBER IHR RENDITE-RISIKO-
PROFIL, SONDERN DAS ZUSAMMENSPIEL
VON GEBÄUDE, NUTZER, CLUSTER,
BETRIEBSMODELL UND DER VERTEILUNG
OPERATIVER VERANTWORTUNG.**

**AUS MEINER ERFAHRUNG KOMMT ES FÜR
INSTITUTIONELLE INVESTOREN DARAUF AN,
INNERHALB DIESES SPEKTRUMS
DIEJENIGEN STRUKTUREN AUSZUWÄHLEN,
DEREN RENDITE-RISIKO-PROFIL DEN
ZIELEN DES JEWEILIGEN INVESTMENT-
MANDATS ENTSPRICHT.**

Patrick Schlump, Managing Partner HELIX alpha

”



GLOSSAR

- **Benches:** Vollständig oder weitgehend ausgestattete einzelne Laborarbeitsplätze innerhalb eines Shared- oder Operated-Lab-Konzepts.
- **Biosafety Levels (BSL):** International gebräuchliche Bezeichnung für biologische Sicherheitsstufen in Laborumgebungen. Rechtliche Bezeichnung und Einordnung unterscheiden sich je nach Jurisdiktion.
- **Capitalisation Gap:** In diesem White Paper verwendeter Begriff für die vergleichsweise schmale institutionelle Kapitalbasis zur langfristigen Finanzierung spezialisierter Life-Science-Immobilien trotz bestehender Kapitalquellen für Forschung, Innovation und Unternehmenswachstum.
- **Fitted Laboratory:** Laborimmobilie, bei der der Eigentümer wesentliche Teile des laborspezifischen Ausbaus bereitstellt, während wissenschaftliche Infrastruktur und Laborbetrieb überwiegend beim Nutzer verbleiben.
- **Good Distribution Practice (GDP):** Anforderungen an die Qualität und Integrität insbesondere von Arzneimitteln während Lagerung, Transport und Distribution.
- **Good Manufacturing Practice (GMP):** Regulatorische Anforderungen an Herstellung und Qualitätssicherung insbesondere von Arzneimitteln und pharmazeutischen Produkten.
- **Operated Laboratory:** Laborimmobilie beziehungsweise Laborplattform, bei der ein Betreiber neben der Fläche zusätzliche wissenschaftliche Infrastruktur, operative Leistungen und weitere Services bereitstellt.
- **Quadruple Helix:** Modell zur Beurteilung der Qualität und Funktionsfähigkeit eines Life-Science-Clusters anhand des Zusammenspiels von Wissenschaft und Forschung, Unternehmen und Kapital, öffentlicher Hand sowie dem gesellschaftlichen Rahmen.
- **Scientific Infrastructure:** Wissenschaftliche Infrastruktur, die unmittelbar für Forschung, Analyse oder andere Life-Science-Prozesse benötigt wird. Dazu können gemeinsam genutzte Laborgeräte und spezialisierte technische Einrichtungen gehören.
- **Serviced Laboratory:** Laborfläche mit ergänzenden technischen oder betrieblichen Dienstleistungen. Das Modell liegt innerhalb des Spektrums zwischen Shell & Core beziehungsweise Fitted Laboratory und vollständig betriebenen Laborplattformen.
- **Shell & Core:** Betriebsmodell, bei dem der Eigentümer das spezialisierte Gebäude und die technische Basisinfrastruktur bereitstellt, während der Nutzer den wesentlichen laborspezifischen Fit-out und seine wissenschaftliche Infrastruktur selbst finanziert und betreibt.
- **Sticky Tenant:** Bezeichnung für eine ausgeprägte Nutzerbindung. Bei LSRE entsteht sie insbesondere aus hohem Tenant Capex sowie technischen, betrieblichen und regulatorischen Wechselkosten.
- **Super-Core:** Bezeichnung für besonders defensive Core-Investments mit hoher Nutzerbonität, langfristigen Mietverträgen und bondähnlichen Cashflow-Charakteristika. Keine eigenständige Kategorie der INREV Fund Style Classification.
- **Tenant Fit-out:** Nutzerspezifischer Ausbau der Mietfläche. Im Life-Science-Kontext kann er unter anderem Laboreinrichtungen, Reinräume, Reinstwasser, Prozessgase und weitere prozessspezifische Systeme umfassen.
- **Translation:** Überführung wissenschaftlicher Erkenntnisse aus Forschung und Entwicklung in marktfähige Produkte, Scale-up und industrielle Produktion.

AUSGEWÄHLTE QUELLEN

- **Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK)** (2026): Faktenblatt Industrielle Gesundheitswirtschaft. Berlin.
- **Invest in Bavaria** (o. J.): Health, MedTech & Life Sciences. Themenseite.
- **CBRE** (2026): European Life Sciences Ecosystems: Sector Guide 2026.
- **Ryan, Stephen** (2026): Lease Lengths in European Life Sciences Real Estate. Life Sciences Real Estate, veröffentlicht 25.06.2026.
- **Fidelity International** (2026): European Real Estate Outlook 2026: Resilience as a Source of Return.
- **AEW Europe** (2025): Pressemitteilung zur Akquisition des Life Science Centers Gräfelfing (München-Martinsried) von Aventin Real Estate, 27.10.2025.
- **a.s.r. real estate** (2024/2025): Pressemitteilungen des ASR Dutch Science Park Fund zu den Akquisitionen im Leiden Bio Science Park (europäisches Headquarter von Avery Dennison sowie weiteres Büro- und Laborgebäude).
- **Draghi, Mario** (2024): The Future of European Competitiveness – A Competitiveness Strategy for Europe. Brüssel, September 2024.
- **Europäische Kommission** (2025): European Life Sciences Strategy, COM(2025) 525 final, Brüssel, 02.07.2025. (Abruf: 13.09.2026)
- **Eberhardt, Martin** (2024): Notwendige Reallokation von Immobilienportfolios. In: Absolut Report – neue Perspektiven für institutionelle Investoren, Ausgabe 5/2024.
- **Pfnür, Andreas / Eberhardt, Martin / Herr, Thomas** (2022): Transformation der Immobilienwirtschaft: Geschäftsmodelle, Strukturen, Prozesse und Produkte im Wandel. Springer Gabler, Wiesbaden. ISBN 978-3-658-35362-9 (Print) / DOI 10.1007/978-3-658-35363-6 (eBook).



ABOUT



HELIX alpha IST EINE SPEZIALISIERTE EUROPÄISCHE PLATTFORM FÜR INVESTMENT MANAGEMENT UND ADVISORY IM BEREICH LIFE SCIENCE REAL ESTATE.

HELIX alpha ist ein spezialisierter Immobilien-Investmentmanager und Berater mit Fokus auf Immobilien bzw. immobiliennahe Infrastruktur entlang der gesamten Wertschöpfungskette von Medizintechnik-, Pharma- und Biotechnologieunternehmen – von der Forschung und Produktion bis hin zur Lagerung und Distribution.

Dabei verbindet HELIX alpha langjährige Real Asset-, Investment Management- und Corporate Real Estate-Erfahrung mit spezialisiertem Life-Science-Know-how.

HELIX alpha GmbH | Gutruf Haus | Neuer Wall 10 | 20354 Hamburg
info@helix-alpha.com | www.helix-alpha.com

DISCLAIMER

Dieses White Paper wurde ausschließlich zu Informations- und Diskussionszwecken erstellt. Es stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Erwerb oder zur Veräußerung von Finanzinstrumenten, Beteiligungen oder anderen Investments dar und ist weder als Anlage-, Rechts-, Steuer- noch als sonstige Beratung zu verstehen.

Die enthaltenen Informationen und Einschätzungen basieren auf Quellen, die zum Zeitpunkt der Erstellung als verlässlich angesehen wurden. Eine Gewähr für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität wird nicht übernommen. Aussagen zu zukünftigen Entwicklungen beruhen auf Einschätzungen und Erwartungen und können von der tatsächlichen Entwicklung abweichen.

Stand: Herbst 2026.

© 2026 HELIX alpha GmbH. Alle Rechte vorbehalten.

