

ONLINE-KONFERENZEN

Krisenresistente Investmentmöglichkeiten



BILD: ZURJETA/DEPOSITPHOTOS.COM

Life Science-Immobilien (im Bild: Laborgebäude) rücken in den Fokus von Immobilieninvestoren.

COVID-19 BEEINFLUSST IMMOBILIENNUTZUNGEN UND INVESTMENTSTRATEGIEN FUNDAMENTAL: DIE KÜNFTIGE NUTZUNG VON BÜROS UND HOMEOFFICE ENTSCHIEDET, WELCHE OBJEKTE MIETER UND INVESTOREN NACHFRAGEN. GLEICHZEITIG SUCHEN INVESTOREN VERSTÄRKT NACH NEUEN IMMOBILIENTYPEN. IN DEN FOKUS RÜCKEN BSPW. LIFE SCIENCE GEBÄUDE MIT «PRIME-CHARAKTER». FOLGLICH IST DIE EIGNUNG DIESER BEIDEN ASSETKLASSEN FÜR RISIKODIVERSIFIZIERTE INVESTITIONSSTRATEGIEN ZU PRÜFEN: IN SUMME BIETEN BEIDE GROSSE VORTEILE.

MT. Investitionen in Prime Office-Immobilien sind seit vielen Jahren ein wichtiger und verlässlicher Bestandteil zahlreicher Immobilienportfolien. Verbunden mit den bis heute geltenden Covid-19 Restriktionen und der damit verbundenen stärkeren Nutzung von Homeoffice-Konzepten stellt sich jedoch die Frage, ob und welche Büronutzungen zukünftig noch attraktiv sein werden respektive welche Objekte von Mietern nachgefragt werden. Gleichzeitig erkennt man seit mehreren Jahren ein verstärktes Interesse an Life Science Gebäuden, die sich auf den ersten Blick von Büroimmobilien unterscheiden, gleichzeitig aber viele gleiche Merkmale aufweisen. In diesem Zusammenhang sind zukünftige Investitionsmöglichkeiten

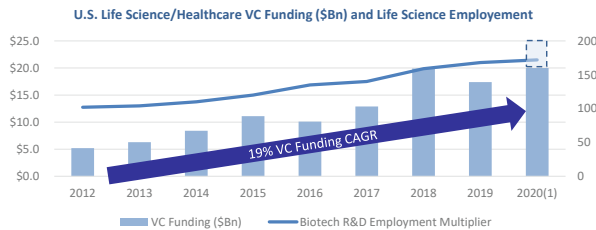
in beiden Assetklassen zu identifizieren und kritisch zu hinterfragen. An dieser Stelle setzte das Februar-Webinar der RICS und der Hochschule Luzern an, zu dem Prof. Dr. Michael Trübstein MRICS, Studiengangleiter des MScRE und Präsident der RICS (CH), eingeladen hatte und das von ihm moderiert wurde.

Diversifikation / Assetklassen

Im Rahmen eines Impulsvortrages verdeutlichte Prof. Dr. Michael Trübstein zunächst die Herausforderungen bei Immobilieninvestitionen: Neben der Diversifikation, das heisst der Auswahl von geeigneten Märkten, ist die Auswahl der Anlageklassen, beispielsweise Büro oder Spezialimmobilien, von besonderer >>>

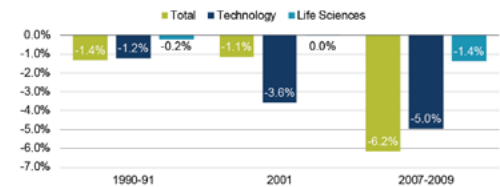
INVESTITIONEN IN LIFE SCIENCE IMMOBILIEN

Historically Strong Funding

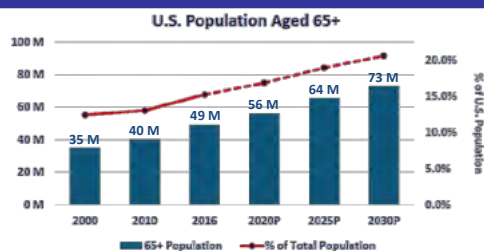


Secular Non-cyclical Demand

LIFE SCIENCE R&D EMPLOYMENT IN RECESSION



Strong Demographic Tailwinds



(1) Data for 2020 is as of 9/30/2020. CAGR includes estimated \$5 billion in additional projected VC Funding through YE 2020. Sources: C&W; Eastdil Secured 2019; CBRE; JLL; Management Estimates; EvaluatePharma, Centerview, CBRE

Robust Real Estate Fundamentals

Core life science markets are experiencing rapid growth, evidenced by:

- Vacancy rates below **6.0%** in leading life science clusters
- Lab rent CAGR of approximately **9%** since 2014 across all markets
- **Significant supply-demand imbalance** with current demand requirements in excess of available supply

2

Quelle: zVg von RICS/HSLU

>>> Bedeutung. Diverse Studien zeigen, dass Büroimmobilien auch zukünftig nachgefragt werden, sich jedoch die Anforderungen an die Objekte verändern werden. Hierbei werden flexiblen, qualitativ hochwertigen Objekten an zentralen, verkehrstechnisch guten Lagen eine besondere Bedeutung für Nutzer und Investoren beigemessen.

Für die optimale Anlagestrategie könnten aber auch «Life Science» Immobilien eine spannende Ergänzung der Immobilienportfolios darstellen. Dabei sind Life Science Nutzungen ein weiterer Bereich – er erstreckt sich von Laboratorien, Produktionen bis hin zu Büronutzungen. Im Vergleich zu Prime Office verfügen ausgewählte Life Science Objekte über attraktive, langfristige Mietverträge und ein höheres Co-Investment der Mieter – dies kann in einem attraktiven Rendite-/Risiko-Verhältnis resultieren. Gleichzeitig ist jedoch ein hohes Fachwissen für

die Standortsuche und das Management derartiger Objekte notwendig.

Zukunft der Büroimmobilien

Wie Bernard Penaud, Senior Managing Director und Head of Europe bei Tishman Speyer, in seinem Beitrag beim RICS-/HSLU-Webinar ausführte, waren noch nie so viele Büros aufgrund von Homeoffice-Regelungen ungenutzt. Hierbei würden sich Standorte in Europa jedoch erheblich unterscheiden, so Penaud: Aufgrund der Struktur der Stadt gebe es in Berlin etwa sehr viel höhere Büronutzungen als beispielsweise in der britischen Kapitale London.

Gleichzeitig habe das Büro jedoch zahlreiche Vorteile gegenüber dem Homeoffice, betonte Penaud und verwies darauf, dass Büros einen einzigartigen Treffpunkt bieten, um sich auszutauschen, Kreativität zu fördern, Innovationen zu diskutieren und zu entwickeln oder die Unter-

nehmenskultur zu «leben». In diesem Zusammenhang präferierten Angestellte auch eine 3- bis 4-tägige Nutzung des Büros, allerdings mit veränderten Anforderungen an das Gebäude.

Während in den vergangenen Jahren bei Büronutzern häufig eine Erhöhung der Nutzungsdichte favorisiert wurde – bis hin zu 6 qm pro Mitarbeitenden – sei derzeit ein gegenläufiger Trend deutlich erkennbar, so Penaud weiter. Die Bedeutung des «Quality Space», der eine Mischung aus Co-Working-Flächen, Besprechungsräumen, Freiflächen oder weiterführenden Angeboten für die Nutzer darstelle – steige gegenwärtig stark an.

Aus den aktuellen und dargelegten Entwicklungen ergeben sich Penaud zufolge fünf Thesen für die Zukunft von Büroimmobilien:

- Homeoffice wird auch zukünftig bleiben, das heisst Büros müssen attraktive Plätze für Nutzer >>>



Martin Greiner



Bernard Penaud

sein, die einen konkreten Mehrwert für den Nutzer bieten

- Die «De-Densification» wird zunehmen, das heisst, die Büroflächen werden grosszügiger und komfortabler
- Die Gewinner sind A-Standorte / Prime Offices, vor allem jene, die über attraktive und aktiv gemanagte Annehmlichkeiten zugunsten der Nutzer verfügen
- Kundenorientierung und zusätzliche Ausstattungsmerkmale werden notwendig
- Bei B- und C-Standorten wird das Management und sein Know how an Bedeutung gewinnen, insbesondere dann, wenn die Nutzungsart der Immobilie geändert werden muss.

Life Science-Immobilien als Investmentmöglichkeit

Eine spannende Investitionsmöglichkeit mit hohen Renditen und niedrigen Leerständen bilden Life Science-Gebäude, wie Dan Belldegrün, CEO Breakthrough Properties und Susie Harborth, Executive Vice President, Breakthrough Properties, ausführten. Belldegrün zufolge müssen Mitarbeitende von Laboren vor Ort arbeiten und sind – im Gegensatz zu

reinen Büronutzungen – sind auf eine adäquate Arbeitsumgebung angewiesen. In den letzten Jahren sei es zu einer verstärkten Zusammenführung von Biologie und Technologie gekommen, flankiert von künstlicher Intelligenz, was zu einem starken Anstieg von Life Science-Aktivitäten geführt habe. Dies sei, nicht zuletzt auch durch hohe Investitionen in Unternehmen mit einem Fokus auf dem Bereich «Life Science» ermöglicht worden.

Gleichwohl würden sich Bürogebäude und «Class A Life Science»-Gebäude im Bereich der Infrastruktur gleichen, sagte Belldegrün. Allerdings unterschieden sich die Gebäude fundamental in den Ausstattungskriterien wie beispielsweise Klimatechnik, Sicherheit oder Belüftung. In beiden Fällen – also im Labor wie im Büro, würden Arbeitsplätze über mehrere Jahre hinweg genutzt, gleichzeitig sei aber auch eine hohe Flexibilität des Gebäudes notwendig, um Verschiebungen der Nachfrage und Nutzungen auszugleichen. Folglich seien Ausstattungsmerkmale und Design bei der Erstellung so zu wählen, dass auch nach vielen Jahren eine weitere Nutzung ermöglicht wird. Darüber hinaus sei ein fundiertes Wissen der lokalen recht- >>>

NACHRICHTEN

ULI: LIFE-SCIENCES IM FOKUS

In Europa wird der Bereich Life-Sciences trotz der Grösse des Sektors und des prognostizierten weiteren Wachstums von der Immobilienbranche bislang noch nicht als eigenständiger Investitionssektor gesehen. ULI Europe hat sich mit Unterstützung seiner Sponsoren darum bemüht, diesen Sektor weiter zu erforschen. Das Handbuch «Understanding the Life Sciences Sector: The Case for Real Estate Investment» bietet einen umfassenden Überblick über die europäische Life-Sciences-Branche; beschrieben werden die Herausforderungen und Chancen, die der Sektor für Immobilieninvestments bietet. Das Handbuch enthält eine Vielzahl von Fallstudien aus diesem Bereich, skizziert aktuelle Investitionstrends, erfolgreiche Standorte und die Besonderheiten der von Life-Sciences-Unternehmen benötigten Immobilien. Die Untersuchung befasst sich mit den folgenden zentralen Herausforderungen, mit denen sich der europäische Life-Science-Sektor derzeit konfrontiert sieht – es sind dies der Mangel an geeigneten Immobilien, ferner fehlendes Wissen über den Sektor, eine zu geringe Datenbasis, um fundierte Entscheidungen zu treffen, sowie der fehlende Überblick über Finanzierungsmöglichkeiten. Der Bericht kommt zum Schluss, dass es gute Argumente für Investitionen in Life-Sciences-Immobilien gibt, jedoch sei, um damit Erfolg zu haben, Fachwissen und eine aktuell noch nicht gegebene branchenübergreifende Bereitschaft zum Datenaustausch erforderlich. (bw)

- Download des Berichts unter <https://europe.uli.org/life-sciences/>



Susie Harboth

>>> lichen Rahmenbedingungen erforderlich. Das Management derartiger Gebäude sei komplex und erfordere ein hohes Know-how beziehungsweise ein umfangreiches Verständnis für die Bedürfnisse der Nutzer, erklärte Harboth und verwies darauf, dass die Mieterstruktur von Early-Stage / Start-Up Unternehmen bis hin zu grossen Pharmakonzernen als Ankermieter mit mehrjährigen Mietverträgen reichen und damit verbunden auch eine unterschiedliche Kreditwürdigkeit der Mieter bedeuten könne. Eine konstruktive Zusammenarbeit von Immobilienspezialisten und Life Science Spezialisten beim Management der Mieter und der Gebäude sei folglich ein zentrales Erfolgskriterium. Weltweit gebe es viele spannende Investitionsstandorte für ein Engagement in Life Science Gebäude; so hätten etwa neben den USA auch zahlreiche Städte in Europa einen Schwerpunkt im Bereich «Life Science», zum Beispiel London, Amsterdam, Berlin, Heidelberg, München, Paris, Zürich und Basel. Das Potential sei gross.

Schweizer Markt mit Chancen

Dr. Martin Greiner FRICS, Head Investment Advisory bei SPG Intercity



Dan Belldegrun

Zürich AG, in Association with Cushman & Wakefield for Switzerland, bewertete abschliessend die Situation auf dem Schweizer Markt, der als durchaus liquide gilt. Im Bereich der Investitionen in Büroimmobilien entwickelten sich die Renditen je nach Lage und Nutzung unterschiedlich, so Greiner. Erstklassige Objekte an exzellenten Standorten mit hochwertigen und nachhaltigen Gebäuden unterlägen einer weiteren «yield compression» und blieben eine gute Investitionsmöglichkeit für risikoaverse Investoren. Bei zweitklassigen Objekten sei eine Schwächung der Nachfrage zu erkennen, während Transaktionen von drittklassigen Objekten aktuell fast nicht stattfänden. Die zukünftige Nutzung von Bürogebäuden in der Schweiz wird sich aus Sicht des SPG-Intercity-Experten aus unternehmensspezifischen Effizienzkurven ergeben, auf denen die Vorteile von «Work from home» einerseits und die im Büro gelebte Führungskultur und dort stattfindende Kreativprozesse andererseits abgebildet sind.

Ferner sei erkennbar, dass Life Science-Immobilien in der Schweiz aus historischen Gründen meist im Unternehmensbesitz und daher nur bedingt investierbar sind. Doch führe

die gestiegene Nachfrage nach geeigneten Objekten auf Nutzer- und Investorenseite inzwischen, ähnlich wie bei Data Centern, zu einem steigenden Angebot, so Greiner. Es entstünden sowohl Core-Produkte mit langfristigen Mietverträgen guter Bonität als auch Value-add-Produkte mit Startup-Fluktuation oder signifikantem Produktionsanteil, was wiederum höhere Anforderungen an Immobilien-Expertise und Industriefachwissen stelle.

In Summe sind sich die Teilnehmer einig, dass Investitionen in Prime Office Gebäude und ausgewählte Life Science-Gebäude sicherlich eine interessante und positive Ergänzung des Portfolios darstellen. Hierbei sind ein fundiertes Fachwissen, eine lokale Marktkennntnis, Immobilienkenntnisse und Wissen über die Life Science Industrie unabdingbar. •

Das nächste Webinar der RICS und HSLU findet am Mittwoch, 7. April 2021, statt und behandelt das Thema «Sustainability, Climate Changes and Energetic Plans: Ideal vs. Application?». Das Webinar erfolgt mit Unterstützung der RICS Working Group «Sustainability».



BILD: ZVG

Der Autor:

Prof. Dr. Michael Trübestein MRICS, Studiengangleiter des MScRE und Präsident der RICS (CH)