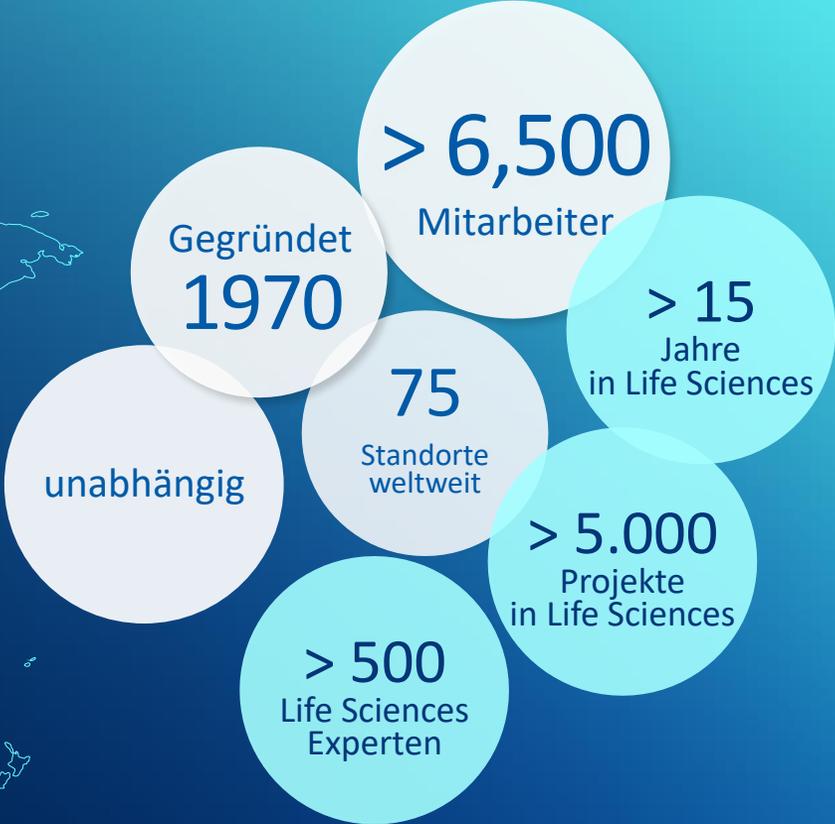


11. IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE SOMMERKONFERENZ
**TRANSFORMATION DES
IMMOBILIENPORTFOLIOS**
SESSION 7: LIFE SCIENCES / LABORE

DARMSTADT | 26.06.2025



DREES & SOMMER – INTEGRATED PARTNER FOR MANAGEMENT, ENGINEERING, CONSULTING



2.800
Project Managers

1.300
Engineers and Architects

1.200
Construction Managers

200
Infrastructure Specialists

200
Interior Designers

700
Real Estate and FM Consultants

01 Life Sciences Immobilien im Wandel

02 CREM als Treiber der Zukunftsgestaltung

03 Case Studies: Beispiele aus der Praxis

CONTENT

IMMOBILIEN IM WANDEL - STRATEGISCHE HERAUSFORDERUNGEN UND IMPLIKATIONEN FÜR DAS IMMOBILIENPORTFOLIO DER LIFE SCIENCES INDUSTRIE

GEOPOLITIK ALS FAKTOR DER STANDORTSTRATEGIE

Geopolitische Unsicherheiten führen dazu, dass Unternehmen ihre Standortstrategien neu ausrichten. Es rücken Resilienz, regionale Diversifikation, stabile Rahmenbedingungen in den Vordergrund.

SKALIERBARE NUTZUNGSKONZEPTE

Modulare und skalierbare Labor- und Produktionskonzepte werden immer wichtiger. Treiber sind wechselnde Forschungsanforderungen, personalisierte Therapien und die Nachfrage nach Plug-and-Play-Lösungen.

INFRASTRUKTUR FÜR INNOVATION

Die Schaffung von High-Tech-Infrastruktur – etwa durch hohe Automation und den Einsatz von KI – stellt höchste Anforderungen an Sicherheit, Technik und Nutzerfreundlichkeit.



LABORFLÄCHEN UNTER DRUCK

Hohe Nachfrage nach modernen Laborflächen durch Start-Ups und forschende Unternehmen führt besonders in Innovationsclustern und Ballungsräumen zu Engpässen.

GEBÄUDE ALS TALENT-MAGNET

Angesichts des Fachkräftemangels werden repräsentative Immobilien zunehmend zum strategischen Erfolgsfaktor – als physischer Anker für Unternehmenskultur, Arbeitgebermarke und Talentbindung.

VOM BÜRO ZUM BEGEGNUNGSSORT

Remote Work treibt die Neugestaltung von klassischen Arbeitswelten: weg von starren Bürostrukturen, hin zu multifunktionalen und kollaborativen Flächen.

CREM GESTALTET ZUKUNFT – IM SPANNUNGSFELD VON GEOPOLITISCHER UNSICHERHEIT, NEUEN TECHNOLOGIEN UND GEN-Z

STANDORTSTRATEGIE BRAUCHT GLOBALE PERSPEKTIVE

CREM muss treibend in strategische Standortentscheidungen eingebunden werden. So können zukunftsfähige, wettbewerbsstarke Standorte entwickelt und langfristig gesichert werden.

ZUKUNFTSSICHERE FLÄCHEN

In enger Abstimmung mit den Nutzern muss CREM Labor- und Produktionsflächen flexibel, skalierbar und zukunftssicher gestalten. Dabei entwickelt sich CREM zum strategischen Partner für wandlungsfähige Produktions- und Innovationsumgebungen.

DIGITALE INFRASTRUKTUR

Für High-Tech-Infrastrukturen unter strengen regulatorischen Anforderungen bringt CREM spezialisiertes Know-how ein. Dabei müssen IT- und OT-Systeme frühzeitig mitgedacht und digitale Tools z.B. zur effizienten Flächensteuerung integriert werden.



MODULAR DENKEN, AGIL HANDELN

CREM identifiziert, sichert und entwickelt Flächen frühzeitig – gemeinsam mit Nutzern. Es braucht modulare Planung und flexible Mietmodelle, um schnell auf Veränderungen zu reagieren.

FLÄCHENMANAGEMENT TRIFFT UNTERNEHMENSKULTUR

CREM wird zum aktiven Mitgestalter der Unternehmenskultur und arbeitet eng mit HR zusammen. Um attraktiv und zukunftsfähig zu bleiben, müssen Standorte in Bildungs- und urbane Infrastrukturen eingebettet sein.

BEGEGNUNGORT STATT ARBEITSPLATZ

CREM muss Flächen konsolidieren, neue Nutzungskonzepte entwickeln und Arbeitsplatzstrategien flexibel anpassen. Wellbeing-Faktoren stärken den Wohlfühlfaktor und transformieren das Büro zum „Heimathafen“ für Mitarbeitende.

ERWEITERUNG QUALITY LAB

Green-/Brown Field Labor- und Bürogebäude

Ziele und Herausforderungen:

- Kapazitätserweiterung
- Sicherung Infrastruktur
- Nachhaltigkeit

Rolle und Wirkung von CREM:

1. Standortstrategie:

Entscheidungsunterstützung durch Wachstumsprognosen

2. Nutzungskonzept:

Entwicklung effizienter Flächenlösungen mit Planer

3. Bestandsintegration:

Strategische Anbindung an bestehende Infrastruktur

4. Betriebsstrategie:

Mitgestaltung eines nachhaltigen Betriebsmodells

Fazit:

Das Projekt steht exemplarisch für die erfolgreiche Verbindung von strategischer Flächenentwicklung, digitaler Planungskompetenz, Integration von Bestand und Neubau sowie nachhaltigem Betrieb.



NEUBAU MODULARES MIETLABOR

Green Field Plug and Play Labor, Büroflächen

Ziele und Herausforderungen:

- Hochflexible, skalierbare Laborinfrastruktur
- Plug-and-Play-Labore (vorinstallierte Grundausstattung)
- Zentrale Shared-Spaces Infrastruktur

Rolle und Wirkung von CREM:

1. Standort- und Marktanalyse:

Flächen- und Zielgruppenanalyse

2. Nutzungskonzept:

Modulares Nutzungskonzept für variable Mietmodelle

3. Facility Management:

Betriebsstrategie, Flächen-Mgmt & digitales Monitoring

4. Mieter Management:

aktives Mietmanagement: Fläche, Kosten, Nutzerbindung

Fazit:

Durch die Kombination aus technischer Exzellenz, strategischem CREM und digitaler Intelligenz entsteht eine zukunftsfähige Forschungsumgebung. Es bietet Start-ups, Scale-ups und etablierten Unternehmen eine flexible Plattform für Innovation – "ohne" eigene Bauinvestitionen.



TAKE AWAYS



FLÄCHEN STRATEGISCH SICHERN

Flexible Nutzungskonzepte und strategische Flächensicherung sind entscheidend für zukunftsfähige Standortstrategien.



TECHNIKFÄHIG UND MODULAR PLANEN

Immobilien müssen aufrüstbar und anpassbar für spezialisierte Anforderungen sein.



QUALITÄT STATT QUANTITÄT

Weniger Fläche, dafür mehr Raumqualität für hybride und kollaborative Arbeitsformen



IMMOBILIEN ALS BRAND AMBASSADOR

Repräsentative Gebäude stärken Arbeitgebermarke und Standortattraktivität

YOUR CONTACT



STEFAN GOESTL

**Head of
Life Sciences and Chemicals**

+49 172 769 98 91
stefan.goestl@dreso.com



**UNITING
OPPOSITES
TO CREATE
A WORLD
WE WANT
TO LIVE IN**

**DREES &
SOMMER**