

Pharma und Life Sciences in der Transformation

Standortbetreiber Infrareal sieht sich als Stabilitätsanker in einer sich verändernden Wirtschaftswelt

An der Systemrelevanz pharmazeutischer Produktion in Deutschland und Europa zweifelt spätestens seit der Covidpandemie der vergangenen Jahre wohl niemand mehr. Doch ohne leistungsfähige Standorte und zukunftsgerichtete Konzepte fehlt den Impfstoff- und Arzneimittelproduzenten sprichwörtlich der Boden. Diese erwarten zunehmend spezialisierte Dienstleistungen – und das unter den Prämissen Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit. Die Infrareal-Gruppe mit den Standorten in Marburg (Behringwerke) und Jena (Pharmapark Jena) stellt sich diesen Herausforderungen.

Die Transformation der Industrie ist in vollem Gang: Die EU-Kommission, aber auch die deutsche Regierung haben sich ehrgeizige Ziele für den Umbau hin zu einer klimaneutralen und digitalisierten Wirtschaft gesetzt, die neben Aspekten der Nachhaltigkeit auch den demografischen Wandel berücksichtigt. Für die pharmazeutische Industrie ist das eine enorme Chance. Denn sie vereint gleich mehrere der von der Politik formulierten Ziele: Sie ist wissensintensiv, emissionsarm und zeichnet sich durch eine große Wertschöpfungstiefe und eine hohe Produktivität aus. Als beispielhaft mag die Entwicklung der mRNA-Technologie gelten – Impfstoffe auf dieser Basis halfen nicht nur dabei, die Covidpandemie zu überwinden, sondern sorgten 2021 in Deutschland sogar für eine zusätzliche Wirtschaftsleistung von 0,5%.

Doch dass die Unternehmen der Pharmaindustrie ihre Chancen nutzen können, ist kein Selbstläufer. Gerade die Pandemie hat uns eindrücklich vor Augen geführt, wie fragil die internationalen Lieferketten sind. Zudem steht die Industrie in Europa vor enormen Herausforderungen. Hohe Energiepreise infolge des russischen Angriffs auf die Ukraine haben die Randbedingungen für die Branche deutlich verschärft. Obwohl die pharmazeutische Industrie als wenig energieintensive Branche davon nicht so stark betroffen ist wie die Chemie, wirken sich die Folgen dennoch in den Lieferketten aus: Viele Chemieunternehmen haben die Produktion von Vorprodukten eingestellt bzw. Vorprodukte sind teurer geworden. Mehr und mehr Arzneimittelhersteller sehen sich außerdem der Situation gegenüber, dass sie gestiegene Kosten aufgrund von Preisdeckeln nicht weitergeben können.

Standortbetreiber sorgen für Synergien

In dieser Situation kommt den Pharmastandorten und deren Betreibern eine besondere Verantwortung zu.



Martin Egger,
Infrareal, Pharmaserv

Denn sie haben die Aufgabe, die Produzenten sicher mit Energie, Infrastruktur sowie technischen und logistischen Dienstleistungen zu versorgen und in einem stetigen Verbesserungsprozess Kosteneinsparungen zu erzielen. Insbesondere an Multi-User-Standorten, an denen mehrere Unternehmen Arzneimittel herstellen, entstehen vielfältige Synergien und Möglichkeiten für Kosteneinsparungen, die durch ein integriertes Standortmanagement erschlossen werden können. Das ist das Kerngeschäft von Infrareal, einer Management-Holding und Unternehmensgruppe von Standortbetreiber-gesellschaften, die sich auf den Betrieb und die Entwicklung von Industrie- und Gewerbeparks mit Schwerpunkt auf Pharma und Life Sciences spezialisiert hat. Als integraler Standortbetreiber bieten wir ein Leistungsspektrum aus Management-, infrastrukturellen, technischen und logistischen Dienstleistungen aus einer Hand – wir nennen das den „One-Company-Ansatz“.

Ein wesentlicher Bestandteil unserer Philosophie ist, sowohl Eigentümer als auch Betreiber der Standorte zu sein. Durch diese Kombination ist es möglich, langfristig und strukturgerecht zu investieren, zu entwickeln und für einen reibungslosen Betrieb zu sorgen. Es gehört zu unseren erklärten Zielen weitere Standorte zu übernehmen und zu betreiben – denn daraus lassen sich Synergien entwickeln.

Als Tochterunternehmen entwickelt und betreibt Pharmaserv in Marburg den Standort Behringwerke, der speziell auf die Bedürfnisse der Pharmaindustrie zugeschnitten ist. Der Dienstleister versteht sich dabei nicht nur als Vermieter, son-



© Infrareal/Pharmaserv

dern als Partner und Unterstützer, der den Pharmaunternehmen ermöglicht, sich auf ihr Kerngeschäft zu konzentrieren. Für die Weiterentwicklung des Standorts Marburg und des Dienstleistungsportfolios wurden in den vergangenen fünf Jahren 110 Mio. EUR investiert.

Weil immer mehr Unternehmen Ressourcen und Bestände als Reserven für die Resilienz der Lieferketten begreifen, ist aktuell ein stark wachsender Bedarf nach Logistikleistungen zu beobachten. Arzneimittelhersteller stocken ihre Bestände deutlich auf. Die Ursache dafür liegt nicht nur im Mengenwachstum, sondern auch in Unsicherheiten in den Lieferketten infolge der Pandemie und des Russland-Ukraine-Konflikts. Mit der Spezialisierung auf anspruchsvolle Logistiklösungen für biopharmazeutische Arzneimittel bedient die Pharmaserv Logistics diesen stark wachsenden Markt. So wurde im Mai im hessischen Gießen ein drittes Pharmalogistikzentrum eröffnet, 2024 soll ein weiteres in Nordrhein-Westfalen folgen.

Digitalisierung und F&E eröffnen Wachstumschancen

Die Digitalisierung des Gesundheitssektors bietet große Wachstumschancen, denn in keiner anderen Branche werden mehr Daten und Informationen erzeugt. Die Nutzung dieser Daten eröffnet ein großes wirtschaftliches Potenzial mit enormen Innovationschancen. Nicht zuletzt helfen digitale Anwendungen bei der Entwicklung neuer Wirkstoffe und Verfahren, die nicht länger im Labor, sondern mithilfe künstlicher Intelligenz überwiegend am Rechner designt werden können. Mit dem Bau des 2022 eröffneten F&E-Campus M600 für CSL Behring unterstützt Pharmaserv diese Innovationschancen und plant weitere Maßnahmen, um den Standort Marburg für Forschung und Entwicklung attraktiv zu

dem Ziel verpflichtet, nachhaltig zu wirtschaften und dadurch sichere Arbeitsplätze zu erhalten und zu schaffen. Derzeit entwickeln wir für das Unternehmen ein konsistentes Modell für die Nachhaltigkeitsschwerpunkte sowie die Zeitplanung dazu. Schon heute unterstützen und arbeiten wir aktiv in sozialen Projekten und dekarbonisieren unsere Standorte in Marburg und Jena – u.a. durch den Einsatz erneuerbarer Energien. Dabei leitet uns das Zielbild, die Umweltauswirkungen unserer Geschäftstätigkeiten so gering wie möglich zu halten. Aktuelle Beispiele sind die Entlastung des städtischen Wassernetzes am Standort Behringwerke durch den Bau eines Trinkwasserhochbehälters oder das für CSL Behring gebaute „Office of the future“, das mit Hilfe der Geothermie bei der Wärme- und Kälteversorgung 240 a/t CO₂-Emissionen einspart.

Fazit

In einer Ära des Wandels und der Unsicherheit sind Betreiber von Multi-User-Standorten die Stabilitätsanker für Unternehmen, indem sie robuste Strukturen schaffen. Mit Investitionen in moderne Technologien, nachhaltige Praktiken und ein zukunftsorientiertes Standortmanagement stellen wir sicher, dass Pharmaunternehmen in einer sich ständig verändernden Umwelt bestehen können.

Martin Egger, CEO, Infrareal, Marburg

■ martin.egger@infrareal.de
■ www.infrareal.de

elle Mobilitätsstrategie am Standort Marburg vor, dem Flächenverbrauch durch den Bau eines Mitarbeiterparkhauses mit 2.400 Stellplätzen entgegenzuwirken.

Nachhaltigkeitsziele der Standortkunden unterstützen

Multi-User-Standorte zeichnen sich schon immer durch ihre Synergien und effiziente Energie- und Stoffkreisläufe aus. Mit Blick auf globale und nationale Nachhaltigkeits- und Klimaziele haben diese jedoch deutlich an Bedeutung gewonnen. Standortbetreiber müssen mit eigenen Nachhaltigkeitsbemühungen auch die ESG- und Klimaziele ihrer Kunden unterstützen. Infrareal hat sich

Infrareal in Kürze

Betrieb von Industrieparks in Marburg und Jena

- Über 7.000 Beschäftigte an den Standorten der Gruppe
- Über 700 Mitarbeitende
- Tief in die Produktionsprozesse integrierte Services
- Betrieb von 330.000 m² Bruttogeschossfläche
- Über 275 km Ver- und Entsorgungsnetze am Standort Behringwerke
- 6 ha Blockfelder frei zur Bebauung
- Infrareal deckt 100 % des eigenen Strombedarfs aus erneuerbaren Quellen
- Geschäftsführung: Peter Michael Weimar, Antje Lobisch (CFO), Martin Egger (CEO)



Es gehört zu den erklärten Zielen der Infrareal-Gruppe und deren Eigentümern Gelsenwasser und Swiss Life, weitere „Life-Sciences“-Standorte zu übernehmen und zu betreiben.

Unser Standortbetrieb ist Science ohne Fiction.

Machen Sie mit uns Industrie zukunftsfit:
[infraserv.com/standortbetrieb](https://www.infraserv.com/standortbetrieb)

infraserv
höchst
Element Ihres Erfolgs.