

Pressemitteilung

Spatenstich für das Projekt iQ space Berlin-Mitte: Bayer, Charité und Berlin Institute of Health in der Charité unterzeichnen Mietverträge über 15.500 m² - iQ spaces setzt in Partnerschaft mit UBS Asset Management internationales Leuchtturmprojekt um

Berlin, 16. September 2025 – Mit dem heutigen Spatenstich beginnt offiziell der Bau des iQ space Berlin-Mitte, einem der bedeutendsten Zukunftsprojekte für die biomedizinische Forschung in Deutschland. Entwickelt wird das Zentrum von iQ spaces mit seinem Partner UBS Asset Management (UBS AM) und in enger Kooperation mit der Bayer AG, der Charité – Universitätsmedizin Berlin und dem Berlin Institute of Health in der Charité (BIH).

Der auf Forschungs- und Laborimmobilien fokussierte Projektentwickler iQ spaces und die UBS AM realisieren in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bayer Open Innovation Campus nördlich des Berliner Hauptbahnhofs ein modernes, zehngeschossiges Gebäude mit rund 20.000 Quadratmetern Gesamtfläche. Mit einem Investitionsvolumen von rund 200 Millionen Euro zählt das Vorhaben zu den größten Life-Science-Entwicklungen in Europa.

iQ spaces wurde 2024 im Rahmen eines internationalen Wettbewerbs als Entwickler des Vorhabens ausgewählt. Noch vor dem Baustart konnten drei langfristige Mietverträge abgeschlossen werden:

- 4.400 m² mit der Bayer AG zur Nutzung durch das Bayer Co.Lab, ein Inkubator und Sprungbrett für Biopharma-Startups in der Frühphase
- 6.500 m² mit der Gene and Cell Therapies Incubator Berlin GmbH, einer Joint-Venture-Gesellschaft der Bayer AG und der Charité
- 4.600 m² mit dem Berlin Institute of Health für eine GMP zertifizierte Produktionsstätte für Gen- und Zelltherapien, welche von der Berliner CDMO ProBioGen AG betrieben wird.

In einer Rekordzeit von nur fünf Monaten konnte in enger Kooperation mit den Behörden die Baugenehmigung erzielt werden. Die Fertigstellung des Projekts ist für Anfang 2028 vorgesehen.

„Dieses Zentrum bringt Spitzenforschung, klinische Praxis und Industrie erstmals in dieser Form zusammen – mit einem klaren Ziel: Innovationen schneller zu den Patient:innen zu bringen. Wir sind stolz, dass iQ spaces mit seiner langjährigen Erfahrung in der Entwicklung komplexer Life-Science-Projekte einen entscheidenden Beitrag leisten kann“, erklärt Vincent Wege, Managing Director von iQ spaces, beim Spatenstich.

Astrid Lurati, Vorstand Finanzen und Infrastruktur der Charité: „Mit iQ spaces haben wir einen Partner, der nicht nur über tiefgreifendes Know-how in der Entwicklung von Life-Science-Immobilien verfügt, sondern auch die Fähigkeit mitbringt, anspruchsvolle Projekte erfolgreich und effizient umzusetzen. Das neue Translationszentrum wird uns helfen, wissenschaftliche Erkenntnisse noch schneller in die Praxis zu übertragen.“

Stefan Oelrich, Vorstandsmitglied der Bayer AG und Leiter der Division Pharmaceuticals: „Der Baubeginn des Berlin Centers für Gene- und Zelltherapien verdeutlicht Deutschlands Ambition, als führender Standort für transformative Bio-Technologien und als Hub für neuartige Kooperationen zwischen Wissenschaft und Industrie erfolgreich zu sein. Mit iQ spaces als Projektentwickler für das technisch-komplexe Gebäude und der schnellen Genehmigung durch die Berliner Verwaltung wird

sichtbar: Zukunftsprojekte für transformative Schlüsseltechnologien lassen sich in Deutschland erfolgreich umsetzen.“

Dr. Ruth Shah, Head of Bayer Co.Lab Berlin: „Der Umzug in den iQ Space Berlin-Mitte neben dem Berliner Zentrum für Gen- und Zelltherapien ist ein wichtiger Meilenstein. Nachdem wir bereits im vergangenen Jahr wegweisende Start-ups unterstützt haben, sind wir stolz darauf, diese Erfahrung dank der kreativen und innovativen Arbeit von iQ Spaces in einen erweiterten Raum einbringen zu können. Das gibt uns Raum zu wachsen, mehr Zusammenarbeit zu fördern und noch mehr bahnbrechende Ideen zum Leben zu erwecken.“

Mit seiner prominenten Wasserlage am Nordhafen – in unmittelbarer Nähe zur Bayer-Zentrale, dem Charité-Campus und dem Berliner Hauptbahnhof – unterstreicht das Projekt die Rolle Berlins als internationale Drehscheibe für Life Sciences.

Der architektonische Entwurf stammt vom renommierten Büro HENN, die Projektsteuerung übernimmt SMV. Rechtlich beraten wird das Projekt durch Greenberg Traurig und DLA Piper. Finanzierungspartner des Projektes ist die Hamburger Sparkasse.

Über UBS Asset Management:

UBS Asset Management (UBS AM) ist ein großer Vermögensverwalter mit Präsenz in 25 Märkten. Das Unternehmen bietet institutionellen Anlegern, Wholesale-Intermediären und Wealth-Management-Kunden weltweit Anlagelösungen in allen wichtigen traditionellen wie auch alternativen Anlageklassen. UBS Asset Management zählt zu den führenden Fondshäusern in Europa, ist der größte Fondsanbieter in der Schweiz, der zweitgrößte Manager von DACH-Hedgefonds sowie einer der weltweit größten Investoren im Bereich Real Assets.

Die Life-Sciences-Immobilienstrategien von UBS AM verfolgen einen Value-Add-Ansatz mit Fokus auf Entwicklungsvorhaben. Im Mittelpunkt stehen dabei vor allem hochmoderne Laborflächen und Produktionsstätten in führenden Clustern. In Großbritannien wurden Entwicklungsprojekte mit einem erwarteten Bruttoentwicklungswert von 3 Milliarden GBP im sogenannten Golden Triangle (Region zwischen den Universitätsstädten London, Oxford und Cambridge) gesichert – sämtliche mit bereits erteilter Baugenehmigung. Der Erwerb in Berlin markiert die erste Transaktion im Rahmen der europäischen Strategie.

Die einzigartige, integrierte Investmentplattform von UBS AM nutzt ein starkes Netzwerk und umfassendes Fachwissen innerhalb der gesamten Organisation von UBS – darunter auch das marktführende Healthcare-Banking-Team der Investment Bank.

Über iQ spaces:

iQ spaces ist die spezialisierte Life-Science-Plattform der Rockstone Capital Partners. Das Unternehmen entwickelt, finanziert und betreibt maßgeschneiderte Labor- und Forschungsimmobilien, die Inspiration, Innovation und Kollaboration fördern.

Die Immobilienkonzepte von iQ spaces verbinden modernste technische Standards mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten, die auf die spezifischen Anforderungen von Forschungseinrichtungen, Start-ups und etablierten Unternehmen der Life-Science-Branche zugeschnitten sind. Mit diesem Ansatz entstehen Arbeits- und Innovationsumgebungen, die den Transfer von Ideen in marktfähige Lösungen beschleunigen und einen nachhaltigen Beitrag zur Gesundheits- und Wissensökonomie leisten.

Weitere Informationen: www.iq-spaces.com

Über Bayer Co.Lab

Bayer Co.Lab ist ein wegweisendes globales Netzwerk von Life-Science-Inkubatoren, das sich auf bahnbrechende Innovationen und wissenschaftliche Durchbrüche konzentriert. Mit strategischen Standorten auf der ganzen Welt – in Berlin (Deutschland), Cambridge (USA), Kobe (Japan) und Shanghai (China) – verbindet Bayer Co.Lab Unternehmer in der Frühphase der Entwicklung mit erstklassigem Know-how, Ressourcen und globalen Netzwerken – ohne Verpflichtungen. Es unterstützt visionäre Startups mit modernsten Einrichtungen, fachkundigen Mentoren und einer lebendigen Community, in der sie bahnbrechende Ideen in wirkungsvolle Lösungen für die Gesundheit umsetzen können. Sie gestalten gemeinsam mit Bayer Co.Lab die Zukunft des Gesundheitswesens und verwirklichen ihre Ideen. Weitere Informationen sind zu finden unter <https://colab.bayer.com/>.

Pressekontakt

Anke Sostmann
Feldhoff & Cie. GmbH
as@feldhoff-cie.de | +49 159 04028505