

Pressemeldung

ESPG veröffentlicht Konzernabschluss 2023: herausforderndes Marktumfeld prägt Geschäftszahlen

- **Science Park-Portfolio zeigt sich im Jahr 2023 wertstabil: Portfoliowert steigt leicht auf 228,6 Mio. Euro, Bond LTV-Covenant eingehalten**
- **Erhöhung des Bewirtschaftungsergebnisses durch Leerstandsabbau und Mietsteigerungen**
- **Negatives Konzernergebnis von -7,0 Mio. Euro trotz positiver operativer Entwicklung aufgrund gestiegener Zinskosten und ausbleibender Bewertungseffekte aus dem Portfolio**
- **Anhaltend herausfordernde Rahmenbedingungen für Geschäftsentwicklung im Immobilienjahr 2024**

Köln, 25. Juni 2024: Die European Science Park Group (ESPG), ein auf Wissenschaftsparks spezialisiertes Immobilienunternehmen, hat heute den Jahresfinanzbericht für das Jahr 2023 veröffentlicht. Dieser wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft RSM Ebner Stolz mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Trotz negativer Ergebnisentwicklung blickt ESPG zurück auf ein insgesamt solides Geschäftsjahr. In einem außerordentlich herausforderndem Marktumfeld hat sich das Science Park-Portfolio wertstabil gezeigt und die Erträge konnten mit Neuvermietungen und Mieterhöhungen um rund 25 Prozent deutlich gesteigert werden. Entgegen der operativen Erfolge sind sowohl das Konzernergebnis als auch der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit negativ – insbesondere aufgrund gestiegener Einmalkosten und Zinsen.

Dr. Ralf Nöcker, Vorstand der ESPG AG: „Das Immobilienjahr 2023 war für uns außerordentlich herausfordernd. Science Parks sind für Mieter weiterhin attraktiv und haben sich als leistungsstarke Assetklasse etabliert. Auf diese Erfolge können wir stolz sein. Das Marktumfeld bleibt jedoch außerordentlich herausfordernd, was sich nicht zuletzt in der Ergebnis- und Cashflow-Entwicklung zeigt. Hieran werden wir weiter intensiv arbeiten.“

Steigende Erträge durch Neuvermietungen und Mietsteigerungen

Die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung erreichten 15,7 Mio. Euro im Berichtsjahr 2023. Damit lag der Wert deutlich über dem Vorjahreszeitraum (2022: 12,5 Mio. Euro). Die

Pressemeldung

Steigerung um rund 25 Prozent geht zurück auf Vermietungserfolge und Inflationsanpassungen von Bestandsmieten sowie auf einmalige Abstandszahlungen und Kostenweiterbelastungen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete stieg um 8,0 Prozent auf 9,89 Euro/m² im Dezember 2023 (Dezember 2022: 9,16 Euro/m²). Zudem wurde der Leerstand auf 17,0 Prozent deutlich verringert. Bei den Neuvermietungen wurden besonders innovationsstarke Unternehmen gewonnen, wie u.a. das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR), der deutsche Med-tech Pionier Alaxo oder der japanischen LED-Entwickler Nichia.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) ist auf 3,9 Mio. Euro zurückgegangen (2022: 11,8 Mio. Euro). Der starke Rückgang gegenüber dem Vorjahr gründet insbesondere auf ausbleibenden Portfolioaufwertungen aufgrund der difizilen Marktentwicklung im Jahr 2023 und auf hohen einmaligen Aufwendungen, zum Beispiel im Rahmen der Verlängerung der Unternehmensanleihe. In den Ergebniszahlen 2022 waren noch Werthöhungen in Höhe von 6,9 Mio. Euro berücksichtigt, welche die Vergleichbarkeit deutlich einschränken. Dies zeigt sich auch bei der Entwicklung des Konzernergebnisses, das gegenüber dem Vorjahr von 2,0 Mio. Euro auf -7,0 Mio. Euro besonders stark zurückgegangen ist.

Stabiler Portfoliowert aufgrund starker Mietentwicklung

Im Jahr 2023 verzeichneten die Aktiva der Konzernbilanz sowohl in den langfristigen als auch in den kurzfristigen Vermögenswerten nahezu konstante Werte, die die Stabilität des Unternehmens unterstreichen. Dabei zeigt sich das Science Park-Portfolio wertstabil: Der Wert des Immobilienportfolios stieg leicht auf 228,6 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 228,5 Mio. Euro). Die positive Wertentwicklung in einem ausgesprochen schwierigen Umfeld geht insbesondere auf die deutlich gestiegenen Mieteinnahmen zurück. Der Netto-Loan-to-Value (Net LTV) lag nach der Berechnungsgrundlage der Anleihebedingungen zum Ende des Geschäftsjahres bei 74,8 Prozent und damit unter dem maximalen Wert, auch wenn der Test für 2023 vorsorglich durch einen Beschluss der Anleihegläubigerversammlung ausgesetzt wurde.

Ausblick für Immobilienjahr 2024

Ungeachtet des anhaltend schwierigen Marktumfelds strebt die ESPG im Jahresverlauf 2024 eine weiterhin stabile Geschäftsentwicklung an. „Wir haben es geschafft, in den vergangenen

Pressemeldung

Monaten den Leerstand in unseren Immobilien signifikant zu reduzieren und haben innovative Mieter gewonnen. Unser Portfolio erfreut sich weiterhin einer guten Nachfrage. Diese und die erwarteten weiteren Vermietungserfolge zeigen unsere Stärke auf dem Markt für Science Parks,“ so **Markus Drews, Vorstand der ESPG AG**

Über ESPG

Die European Science Park Group (ESPG) ist ein auf Science Parks spezialisiertes Immobilienunternehmen. Der Fokus der Gesellschaft liegt auf dem Aufbau von Wissenschaftsparks, überwiegend geprägt von Mietern aus Zukunftsbranchen wie Biowissenschaften, grüne Technologien oder digitale Transformation, die von der Nähe zueinander und der direkten Nachbarschaft zu Universitäten, Kliniken oder Forschungsstandorten profitieren. Das Portfolio der ESPG umfasst bereits europaweit 16 Wissenschaftsparks mit einer Gesamtfläche von 126.000 Quadratmetern. Die Standorte sind in der Regel außerhalb der Metropolen angesiedelt, in Gebieten, die als Wissenschaftscluster gelten oder eine hohe Konzentration innovativer Unternehmen aufweisen.

Pressekontakt:

Jan Hutterer
T +49 40 60 91 86 83
M +49 172 3462831
espg@kirchhoff.de