

Pressemeldung

ESPG AG: Anpassungen im Mietermix führen zu temporärem Anstieg des Leerstandes – neue Mietverträge stärken strategische Ausrichtung

- Leerstandsquote kann vorübergehend auf über 30 % steigen infolge ausgelaufener Mietverträge mit SAP und Nokia
- Gezielte Weiterentwicklung des Mietermixes auf Zukunftsbranchen wie Technologie, Bildung und Gesundheit
- Drei neue Mietverträge mit 4,400m² Mietfläche im ersten Halbjahr 2025 abgeschlossen
- Fokus auf Forschung, Ausbildung und Handwerk – u. a. mit Nichia Corporation und Meknes
- Strategisches Ziel: thematische Clusternutzung mit inhaltlich starken, langfristig stabilen Mieterstrukturen
- Positiver Ausblick für das zweite Halbjahr 2025 – weitere Wachstumsimpulse erwartet, Portfolioentwicklung und LTV-Optimierung im Fokus

Köln, 14. August 2025 – Die European Science Park Group (ESPG), ein auf Wissenschaftsparks spezialisiertes Immobilienunternehmen, blickt auf ein herausforderndes Marktumfeld im ersten Halbjahr 2025. Anpassungen im Mietermix – unter anderem durch das Auslaufen bestehender Mietverträge – führen zu einem temporären Anstieg des Leerstands. Gleichzeitig gelangen mehrere Vermietungserfolge mit zukunftsgerichteten Unternehmen, die das Portfolio inhaltlich und strukturell stärken und die Transformation der Standorte aktiv vorantreiben.

Veränderung bei Bestandsmietern führt zu temporärem Anstieg des Leerstands

Zum 31. August 2025 endet das Mietverhältnis mit SAP, das rund 7.580 Quadratmeter Fläche umfasst. Zudem hat Nokia eine vertraglich vereinbarte Kündigungsoption im Objekt SCIENCE CITY Ulm genutzt. Durch diese Entwicklungen erwartet ESPG, dass die Leerstandsquote in der zweiten Jahreshälfte 2025 im Portfolio vorübergehend auf über 30 % steigt.

„Die Anpassungen im Mietermix spiegeln den laufenden Wandel in den Nutzeranforderungen, die aktuellen Marktbedingungen und die Nachwehen der jüngsten Unternehmensgeschichte wider“, erklärt **Ralf Nöcker, Vorstand der ESPG AG**. „Wir sehen hierin die Chance, unsere Immobilien noch gezielter auf Mieter aus zukunftsorientierten Branchen auszurichten. Mit der Fokussierung auf technologieaffine, bildungsnahe und gesundheitsbezogene Nutzergruppen stärken wir nicht nur die inhaltliche Qualität unseres Portfolios, sondern schaffen auch langfristig stabile Mieterstrukturen. Unsere Standorte entwickeln sich zunehmend zu thematischen Clustern, in denen Unternehmen voneinander profitieren – etwa durch den direkten Austausch, gemeinsame Forschungsinitiativen oder die Nähe zu Hochschulen.“

Pressemeldung

Neue Mietverträge setzen strategische Akzente

Trotz des temporären Leerstands kann die ESPG im ersten Halbjahr mehrere relevante Vermietungserfolge verzeichnen:

- **Nichia Corporation**, ein weltweit führendes Unternehmen im Bereich LED-Technologie, erweitert seine Fläche im Science Park BlueCircle in Würselen auf 1.752 Quadratmeter. Geplant sind Investitionen über 500.000 Euro in Forschung, Prototypenentwicklung und Infrastruktur.
- Die internationale Pflegeschule **Meknes** mietet 1.006 Quadratmeter für den Aufbau einer Pflegefachschule ebenfalls im Science Park BlueCircle. Damit wird der Standort gezielt im Bereich Aus- und Weiterbildung gestärkt.
- Im Science Park North43 in Köln hat sich **Emil Koch Elektrotechnik**, ein traditionsreiches Handwerksunternehmen, eine Fläche von 1.606 Quadratmetern gesichert. Es ist die erste substanzielle Neuanmietung in diesem Objekt nach dessen strategischer Neupositionierung.

Die Vertragsabschlüsse mit Unternehmen aus den Bereichen Lichttechnologie, Pflegebildung und Elektrotechnik stärken das Profil der ESPG als Standortanbieter für praxisorientierte Innovation.

Geschäftszahlen: positiver Ausblick

Die vollständigen Geschäftszahlen für Jahr 2024 wird die ESPG in den nächsten Wochen veröffentlichen. Vorläufig zeichnet sich eine deutliche Stärkung des pro-forma wirtschaftlichen Eigenkapitals auf über 80 Mio. Euro zum 31. Dezember 2024 ab, das zu einem prognostizierten Loan-to-Value (LTV) von etwa 58 % führen dürfte – im Gegensatz zu einer wesentlich höheren Verschuldungsquote noch zum 30. Juni 2024.

„Die positive Resonanz aus dem Markt und die jüngsten Vertragsabschlüsse zeigen, dass unsere Strategie auch in einem schwierigen Umfeld trägt. Aktuell befinden wir uns in Gesprächen für den Abschluss weiterer Mietverträge für eine Mietfläche von über 5.100 Quadratmetern“, so **Markus Drews, Vorstand der ESPG AG**. „Für das zweite Halbjahr 2025 erwarten wir eine deutlich bessere Dynamik auf der Vermietungsseite – mit weiterem Potenzial für gezielte Wachstumsimpulse im Portfolio.“

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

Pressemeldung

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