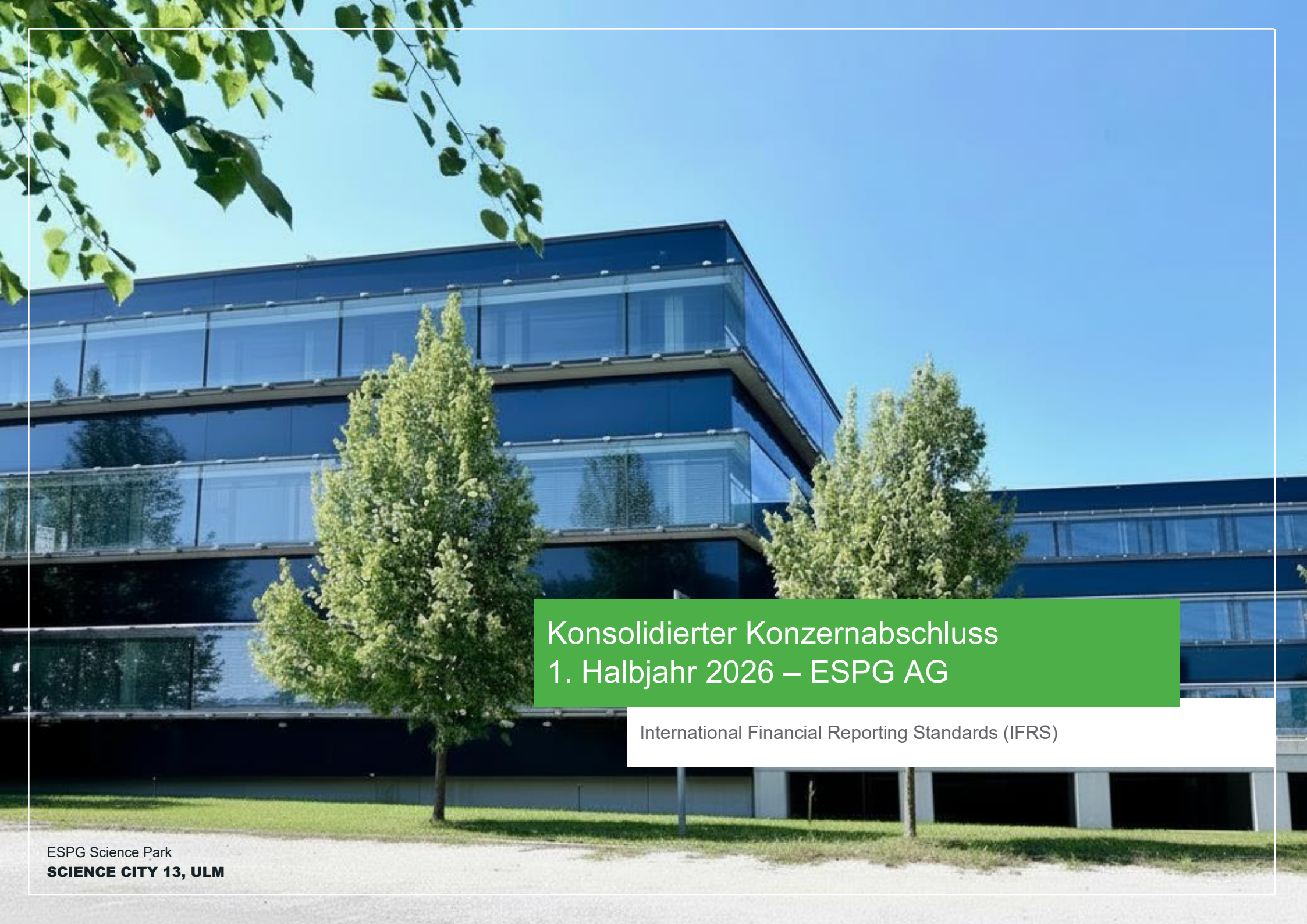


Konsolidierter Konzernabschluss 1. Halbjahr 2026 – ESPG AG

International Financial Reporting Standards (IFRS)

ESPG Science Park
SCIENCE CITY 13, ULM

Wir schaffen Raum für Innovationen.

Vorwort des CEO

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Freunde und Partner der ESPG,

wir freuen uns, Ihnen unsere Halbjahreszahlen zum 30. Juni 2026 vorlegen zu können. Diese schließen – wie bereits in den vergangenen Perioden – mit einer „schwarzen Null“ ab.

Das bedeutet, dass wir trotz gestiegener Zinsen und des Aufbaus von Leerstand unsere Einnahmen sichern konnten und damit Bewirtschaftungskosten, Overheads und Kapitaldienst abdecken konnten.

Die Mieterlöse nach Abzug aller Bewirtschaftungskosten erreichten mit 4,9 Millionen Euro nahezu das Vorjahresniveau von 5,0 Millionen Euro. Auszüge ehemaliger Großmieter wurden durch Vertragsabschlüsse mit innovativen Unternehmen, die wir im Folgenden vorstellen, ausgeglichen. Gleichzeitig erzielten wir in der Bewirtschaftung weitere Effizienzsteigerungen, die sich positiv im Nettorohertrag niederschlugen.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) betrug 0,5 Millionen Euro und lag damit deutlich über dem Vorjahreswert von 0,2 Millionen Euro. Die Loan-to-Value-Quote (LTV) blieb mit 57,6 Prozent stabil und unterstreicht die solide Position unseres Portfolios.

Gerade in solchen Phasen ist es wichtig, die Entwicklung unserer Science Parks konsequent voranzutreiben. Im Berichtszeitraum haben wir rund 2,2 Millionen Euro wertsteigernd investiert, um unsere Parks langfristig für Unternehmen aus Zukunftsbranchen attraktiv zu halten.

Das erste Halbjahr markierte zudem den Start unseres neuen Teams unter der gemeinsamen Leitung von Christian Fendel (Managing Director, Head of Finance) und Marco Lüder (Managing Director, Head of Asset & Portfolio Management). Das neue Setup hat erfolgreich begonnen, und wir freuen uns auf die kommenden Projekte.

An dieser Stelle danken wir unseren Mietern, Partnern, Gesellschaftern und Mitarbeitern für ihr Vertrauen und ihre Unterstützung. Den eingeschlagenen Weg gehen wir gemeinsam mit Ihnen weiter.

Dr. Ralf Nöcker
CEO der ESPG AG



NEWSLETTER
SCIENCE REAL ESTATE
Aktuelle Entwicklungen rund um Science Parks und Life-Science-Immobilien direkt in Ihr Postfach.
Jetzt anmelden →

Market Insights: Life Science Real Estate

ESPG/Colliers-Studie: „Der Life Science-Immobilienmarkt in einer neuen Marktphase“

Der deutsche Life-Science-Immobilienmarkt ist nach den Boomjahren der Pandemie in eine neue Marktphase eingetreten. Die gemeinsame Studie von ESPG und Colliers Deutschland beschreibt einen Markt, der stabil, aber selektiver geworden ist. Höhere Zinsen und schwierigere Finanzierungsbedingungen bremsen das Transaktionsgeschehen. Die strukturellen Treiber des Segments bleiben nach Einschätzung der Studie intakt.

Vom Wachstum zur Qualität

Der Markt hat in den vergangenen Jahren eine klare Phasenverschiebung durchlaufen. Zwischen 2020 und 2024 prägten Projektentwicklungen und Core-plus-Investments das Transaktionsgeschehen. Investoren suchten damit vor allem Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial und nahmen dafür höhere Risiken in Kauf. Seit 2025 verschiebt sich das Bild deutlich: Es entfallen größere Volumina auf hochwertige Core-Objekte in etablierten Life-Science-Clustern. Im ersten Halbjahr 2026 lag deren Anteil am Transaktionsvolumen bei rund 83 Prozent.

Eigenständige Nutzungsart mit eigenen Anforderungen

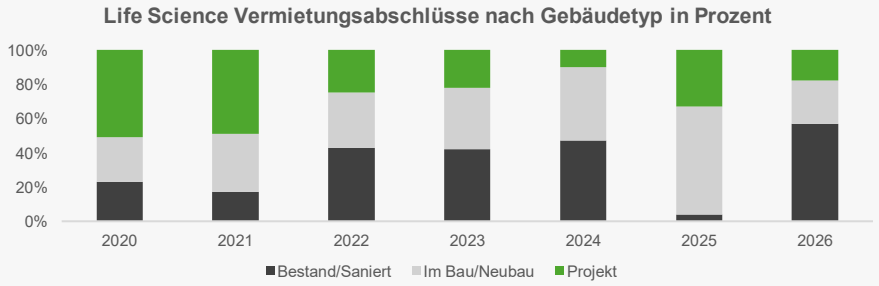
Die Studie beschreibt den Markt daher nicht als schwächer, sondern als reifer. Ein reifer Markt zeichnet sich durch klarere Qualitätsmaßstäbe, eine stärkere Spezialisierung der Marktteilnehmer und belastbarere Strukturen aus. Für ESPG bedeutet das, dass die Ausrichtung auf Standorte mit Hochschul- und Forschungsbezug in eine Phase passt, in der Kapital gezielt in Qualität fließt. Labor- und Forschungsgebäude unterscheiden sich von klassischen Büro- und Gewerbeflächen deutlich in Ausstattung, Energiebedarf, Medienversorgung, Lüftung und Sicherheitsanforderungen.

Verschiebung hin zu Bestandsflächen bei der Vermietung

Die Colliers-Auswertung zeigt einen deutlichen Strukturwandel bei den Vermietungsabschlüssen. Der Anteil der Abschlüsse in Bestands- und sanierten Gebäuden stieg von rund 3 Prozent im Jahr 2025 auf rund 57 Prozent im Jahr 2026. Die Core-Quote von 83 Prozent bezieht sich auf das Transaktionsvolumen. Beide Kennzahlen messen unterschiedliche Größen und dürfen nicht gleichgesetzt werden.

Perspektiven für Science Parks in Deutschland

Die Studie bestätigt Science Parks als eigenständige Nutzungsart mit eigenem Nachfrageprofil. Der Markt reift, und Kapital fließt gezielt in Qualität, Spezialisierung und gewachsene Cluster. Genau dort liegen die Stärken von Science Parks. ESPG betreibt europaweit 16 Wissenschaftsparks mit einer Gesamtfläche von 126.000 Quadratmetern. Das Segment bleibt widerstandsfähig, kann sich der volatilen Gesamtlage aber nicht vollständig entziehen.





Neue Mieter, starke Standorte

Highlights unserer Neuvermietungen im ersten Halbjahr 2026.

Im ersten Halbjahr 2026 durfte die ESPG AG mehrere neue Mieter willkommen heißen. Die Neuvermietungen reichen vom renommierten Universitätsklinikum Ulm über einen international aufgestellten Baudienstleister in Hallbergmoos bis zu einem akkreditierten Zertifizierungsunternehmen in Griesheim bei Darmstadt.

Die Standorte profitieren damit von einer breiten Mieterstruktur aus Forschung, Life Science, Technologie und Dienstleistung. Die Vermietungserfolge zeigen, dass die ESPG auch in einem herausfordernden Marktumfeld erfolgreich auf die Anforderungen innovativer Unternehmen eingeht.



Im Science Park Science City 7/1 in Ulm hat die ESPG einen neuen langfristigen Ankermieter aus dem medizinischen Bereich gewonnen. Der Mietvertrag umfasst rund 3.300 m^2. Er sichert eine nahtlose Anschlussvermietung. Zudem wurde ein Vormietrecht für rund 1.000 m^2 eingeräumt.



Im Science Park AERO49 in Hallbergmoos hat die ESPG AARSLEFF ein weiteres Unternehmen als Mieter gewonnen. Die Tochter des dänischen Baukonzerns Per Aarsleff Holding A/S mietet rund 520 Quadratmeter für eine Laufzeit von sieben Jahren. AERO49 umfasst insgesamt rund 15.273 m^2.



Im Science Park CAMPTEQ in Griesheim bei Darmstadt wurde ein Mietvertrag mit der Deutschen Management-system Zertifizierungsgesellschaft mbH (DMSZ) abgeschlossen. Die Neuvermietung umfasst rund 800 m^2 und setzt die positive Vermietungs-entwicklung des Areals fort.

Wesentliche Geschäftsereignisse in 2026

9. Januar
CAMPTEQ Neuvermietung an DMSZ

19. Februar
Langfristiger Mietvertrag mit dem Helmsauer Verbund in Minden

23. Februar
Silicon Labs verlängert in Hallbergmoos um fünf Jahre

31. März
Positives Konzernergebnis 2025 bei stabiler Portfolioentwicklung

14. April
North43 Köln: Erstes HQ-Business-Center mit IWG

27. Mai
LabCity Neu-Ulm: Finanzierung über 18 Mio. Euro gesichert

16. Juli
Colliers-Studie - Markt für Life-Science-Immobilien in neuer Phase

4. September
AARSLEFF zieht in den Science Park AERO49



Helmsauer Verbund als neuer Mieter im Science Park POWERHUB



HQ-Business Center im Science Park North43



Silicon Labs und AARSLEFF als neue Mieter in Hallbergmoos

Nächste Entwicklungsphase gemeinsam gestalten

Marco Lüder und Christian Fendel verstärken das Senior Management-Team

Mit **Marco Lüder** und **Christian Fendel** verstärkt die ESPG ihr Senior Management in zwei zentralen Bereichen. Beide bringen langjährige Erfahrung und ausgewiesene Expertise für die weitere Entwicklung des Unternehmens und seines Portfolios ein. Christian Fendel verbindet als Betriebswirt und Jurist Erfahrung aus der Unternehmensführung innovationsstarker Mittelstandsunternehmen mit Kenntnissen der Investmentbranche. Als Jurist und erfahrener Immobilienmanager verstärkt Marco Lüder das Team mit tiefgehendem Branchenverständnis und Führungskompetenz. Mit dieser erweiterten Aufstellung schaffen wir die Grundlage, unsere nächsten Entwicklungsschritte mit klar verteilten Verantwortlichkeiten und hoher fachlicher Tiefe voranzutreiben.

MARCO LÜDER
Managing Director, Head of Asset & Portfolio Management



Marco Lüder verfügt über langjährige Erfahrung im Asset Management großer, bundesweit gelegener Gewerbeimmobilienportfolios. Der gelernte Jurist verbindet fundiertes Branchenwissen und Führungserfahrung mit einem klaren Gespür für die strategische Ausrichtung von Immobilienbeständen.

Zuletzt verantwortete er als Managing Director bei NAS Real Estate das Management eines Portfolios in Deutschland und Dänemark mit einem Volumen von mehr als einer Milliarde Euro.

„Ich freue mich darauf, die Standorte der ESPG mit einem klaren Blick auf ihre jeweiligen Potenziale weiterzuentwickeln und die nächste Entwicklungsphase aktiv mitzugestalten.“

CHRISTIAN FENDEL
Managing Director, Head of Finance



Christian Fendel ist Betriebswirt und Jurist mit umfassender Erfahrung in der Unternehmensführung und der Investmentbranche. Als ehemaliger CFO und Geschäftsführer verantwortete er die finanzielle und strategische Steuerung von Unternehmen und verfügt über fundierte Expertise in den Bereichen Finanzierung, Controlling und Unternehmensentwicklung.

Bei der ESPG bringt er diese Erfahrungen insbesondere in den Bereichen strategisches Finanzmanagement, Unternehmensfinanzierung und die Weiterentwicklung der Strukturen ein.

„Ich freue mich darauf, die weitere Entwicklung der ESPG mit meiner Erfahrung aktiv mitzugestalten und die strategischen Wachstumsperspektiven des Unternehmens voranzutreiben.“

Erstellungsbericht

Der Vorstand der ESPG AG, Köln – nachfolgend auch „Gesellschaft“ genannt – hat uns beauftragt, den konsolidierten Konzernabschluss zum 30. Juni 2026 nach den Grundsätzen des International Financial Reporting Standards - kurz IFRS - zu erstellen. Dieser konsolidierte Konzernabschluss erfüllt nicht die Anforderungen an einen Zwischenabschluss im Sinne von IAS 34.

Grundlage für die Erstellung waren die uns vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht geprüft haben, sowie die uns erteilten Auskünfte.

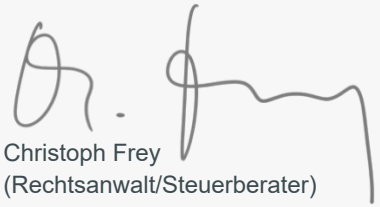
Die Aufstellung des konsolidierten Jahresabschlusses nach den IFRS-Grundsätzen liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Wir haben unseren Auftrag unter Beachtung der Verlautbarung der Bundessteuerberaterkammer zu den Grundsätzen für die Erstellung von Jahresabschlüssen durchgeführt. Dieser umfasst die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Kapitalflussrechnung auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Wir weisen darauf hin, dass zur Bewertung des Immobilienvermögens auf Wertgutachten zum 31. Dezember 2025 zurückgegriffen wurde. Eine Neubewertung zum 30. Juni 2026 wurde seitens des Vorstands nicht in Auftrag gegeben. Anpassungen an den Immobilienwerten resultieren aus werterhöhenden Umbaumaßnahmen.

Köln, 6. November 2026

Seitz Rechtsanwälte Steuerberater
Partnerschaftsgesellschaft mbB



Christoph Frey
(Rechtsanwalt/Steuerberater)



Christian Frank
(Steuerberater)

Halbjahresabschluss

Konzernbilanz zum 30. Juni 2026 (AKTIVA)

in EUR	30.06.2026	31.12.2025
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	3,00	3,00
Sachanlagen	164.944,29	209.182,83
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	204.493.466,49	202.250.000,00
Ausleihungen	8.979.634,71	8.594.578,95
Sonstige langfristige Vermögenswerte	1.483.144,78	1.508.525,92
Latente Steueransprüche	115.428,15	101.946,55
Langfristige Vermögenswerte, gesamt	**215.236.621,42**	**212.664.237,25**
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	876.843,60	675.169,13
Ertragsteuerforderungen	102.809,00	386.679,87
Sonstige kurzfristige Forderungen und Vermögenswerte	3.147.972,09	1.821.635,11
Zahlungsmittel	2.924.745,30	4.685.221,83
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt	**7.052.369,99**	**7.568.705,94**
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte	**12.250.000,00**	**12.250.000,00**
Summe Vermögenswerte	**234.538.991,41**	**232.482.943,19**

Konzernbilanz zum 30. Juni 2026 (PASSIVA)

in EUR	30.06.2026	31.12.2025
Passiva		
Eigenkapital		
Grundkapital	50.000,00	50.000,00
Rücklage	54.661.229,89	54.661.229,89
Konzernbilanzergebnis	20.217.396,52	20.285.718,21
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	**74.928.626,41**	**74.996.948,10**
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	8.756.869,55	8.683.127,33
Eigenkapital, gesamt	**83.685.495,96**	**83.680.075,42**
Langfristige Schulden		
Latente Steuerschulden	9.668.087,52	9.279.986,06
Anleihe	0,00	0,00
Besicherte Finanzkredite	118.861.301,39	115.226.581,57
Unbesicherte Finanzkredite	8.292.550,00	7.042.550,00
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1.137.285,33	1.227.245,38
Langfristige Schulden, gesamt	**137.959.224,24**	**132.776.363,01**
Kurzfristige Schulden		
Besicherte Finanzkredite	1.921.810,75	5.511.361,00
Unbesicherte Finanzkredite	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	556.551,36	398.348,62
Ertragsteuerverbindlichkeiten	536.359,32	473.424,70
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.007.454,48	1.621.296,25
Kurzfristige Schulden, gesamt	**5.022.175,91**	**8.004.430,57**
Zur Veräußerung gehaltene Schulden	**7.872.095,30**	**8.022.074,19**
Summe Schulden und Eigenkapital	**234.538.991,41**	**232.482.943,19**

Konzerngesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2026

in EUR	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	7.222.923,70	7.600.080,18
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-2.331.592,42	-2.551.412,55
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	**4.891.331,28**	**5.048.667,63**
Personalaufwand	-507.189,05	-541.457,11
Sonstige betriebliche Erträge	325.518,96	736.675,86
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-965.597,12	-1.818.024,44
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	-46.603,22	-47.922,15
Bewertungsergebnis aus als Finanzinvestition und zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	0,00	0,00
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	**3.697.460,85**	**3.377.939,79**
Finanzerträge	373.696,90	362.324,12
Finanzaufwendungen	-3.547.433,17	-3.499.325,50
Ergebnis vor Steuern	**523.724,58**	**240.938,41**
Ertragsteuern	-518.304,04	-143.859,26
Konzernergebnis / Konzerngesamtergebnis	**5.420,54**	**97.079,15**
vom Konzernergebnis entfallen auf:		
Aktionäre des Mutterunternehmens	-68.321,69	-53.290,80
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	73.742,23	150.369,95

Konzerneigenkapitalspiegel für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2026

in EUR	Grundkapital	Rücklage	Konzernbilanz-gewinn	Den Aktionären des Mutter-unternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
Stand zum 31.12.2022	**23.431.820,00**	**-8.926.022,71**	**25.261.295,97**	**39.767.093,26**	**9.684.095,02**	**49.451.188,28**
Konzernergebnis	0,00	0,00	-6.948.865,37	-6.948.865,37	-29.242,62	**-6.978.107,99**
Einlage in die Kapitalrücklage	0,00	9.837.060,23	0,00	9.837.060,23	0,00	**9.837.060,23**
Stand zum 31.12.2023	**23.431.820,00**	**911.037,52**	**18.312.430,60**	**42.655.288,12**	**9.654.852,40**	**52.310.140,52**
Konzernergebnis	0,00	0,00	-23.344.014,16	-23.344.014,16	-1.433.127,54	**-24.777.141,70**
Einlage in die Kapitalrücklage	0,00	1.499.051,04	0,00	1.499.051,04	0,00	**1.499.051,04**
Stand zum 31.12.2024	**23.431.820,00**	**2.410.088,56**	**-5.031.583,56**	**20.810.325,00**	**8.221.724,86**	**29.032.049,86**
Kapitalschnitt	-23.431.820,00	0,00	23.431.820,00	0,00	0,00	**0,00**
Barkapitalerhöhung	50.000,00	0,00	0,00	50.000,00	0,00	**50.000,00**
Umschuldung Anleihe / SHL	0,00	52.251.141,33	0,00	52.251.141,33	0,00	**52.251.141,33**
Konzernergebnis	0,00	0,00	1.885.481,77	1.885.481,77	461.402,46	**2.346.884,23**
Stand zum 31.12.2025	**50.000,00**	**54.661.229,89**	**20.285.718,21**	**74.996.948,10**	**8.683.127,32**	**83.680.075,42**
Konzernergebnis	0,00	0,00	-68.321,69	-68.321,69	73.742,23	**5.420,54**
Stand zum 30.06.2026	**50.000,00**	**54.661.229,89**	**20.217.396,52**	**74.928.626,41**	**8.756.869,55**	**83.685.495,96**

Wir schaffen Raum für Innovationen.

Die ESPG baut Science Parks auf und betreibt europaweit 16 Wissenschaftsparks mit rund 126.000 m² Fläche. Die Standorte bringen Unternehmen aus Zukunftsbranchen wie Biowissenschaften, grünen Technologien und digitaler Transformation in die direkte Nachbarschaft von Universitäten, Kliniken und Forschungsstandorten.

Unser Anspruch ist es, die Qualität unserer Science Parks zu sichern und sie langfristig attraktiv zu halten – für Unternehmen, die an den Lösungen von morgen arbeiten.

Erfahren Sie mehr:

ESPG AG
Kleingedankstraße 11a
50677 Köln
Deutschland

Tel.: +49 221 801 498 00
Fax: +49 221 801 498 11

innovate@espg.space

ESPG AG | www.espg.space

© 2026 ESPG AG — All rights reserved