

STUDIE  
HAMBURG, 17. MÄRZ 2023

# Stimmungsindikator Immobilienaktien 2023

 KIRCHHOFF

# Zusammenfassung

## Immobilienaktien H1 2023 – Optimistische Stimmung bei Immobilienaktien aufgrund des günstigen Bewertungsniveaus

- Die **Analysten-Grundstimmung** verharrt mit **3,8 Punkten** auf einem niedrigen Niveau (H2 2022: 4,5 Punkte).
- **Analysten** sehen leicht bessere Perspektiven für **Wohnimmobilienaktien (11,5 Punkte)** als für **Gewerbeimmobilienaktien (7,7 Punkte)**.
- **Unternehmensvertreter** sind deutlich **optimistischer** für das Segment **Wohnen (11,4 Punkte)** als für das Segment **Gewerbe (-2,3 Punkte)**.
- Die **Erwartung von insgesamt steigenden Kursen bei Immobilienaktien in einem anspruchsvollen Marktumfeld** gründet auf **niedrigem Bewertungsniveau**.
- Die **zentrale Herausforderung für die Immobilienwirtschaft ist im Jahr 2023 das hohe Zinsniveau**.

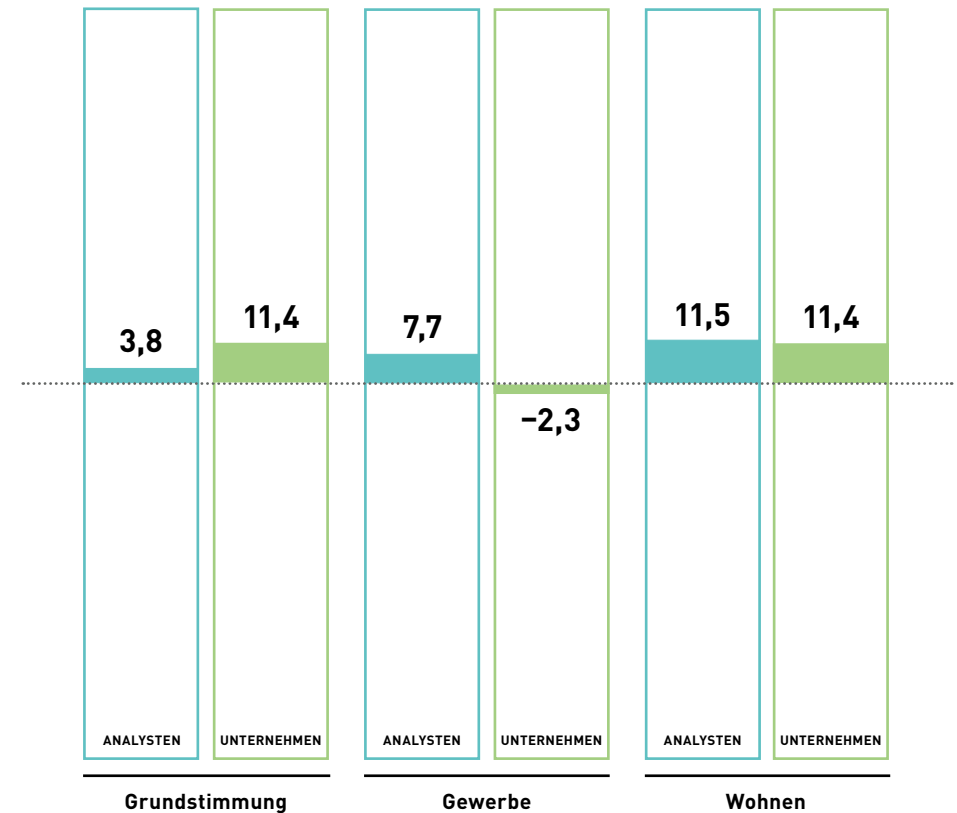
Investor Relations Manager von börsennotierten Immobilienaktiengesellschaften um ihre Einschätzung gebeten.

Das **allgemeine Stimmungsbild** ist verhalten optimistisch. Das ist bemerkenswert, weil das Marktumfeld von Experten als sehr anspruchsvoll eingeschätzt wird – insbesondere im Hinblick auf die stark gestiegenen Kapital-, Energie- und Materialkosten. Es stellt sich jedoch die Frage, ob diese Faktoren bereits an den Börsen ausreichend eingepreist sind. Die Kurse der größten deutschen Immobilienaktiengesellschaften sind in den vergangenen 12 Monaten um rund 43 Prozent gesunken (Tabelle 1). Zudem liegen die derzeitigen Aktienkurse mehr als 65 Prozent unter dem Substanzwert (NTA bzw. NAV) der Unternehmen. Diese fundamentale Diskrepanz erklärt, warum die Experten dennoch optimistisch in die Zukunft blicken. Dabei werden perspektivisch den Assetklassen Wohnen, Logistik, Science Parks und Hotel die höchsten Wachstumschancen zugeschrieben.

Bei den **Analysten** verharrte die Grundstimmung bei 3,8 Punkten auf einer Skala von -100 bis +100 (Abbildung 1). Unterschiedliche Erwartungshaltungen gibt es zwischen den beiden Assetklassen Wohnen und Gewerbe. Während Gewerbeimmobilienaktien einen Wert von 7,7 Punkten (H2 2022: -9,1 Punkte) erreichten, lagen Wohnimmobilienaktien bei 11,5 Punkten (H2 2022: -2,3 Punkte).

Abbildung 1  
Kirchhoff Stimmung Indikator Immobilienaktien |  
Allgemeines Stimmungsbild

Angaben in Punkten auf einer Skala von -100 bis +100



**Unternehmensvertreter** äußerten sich zur allgemeinen Grundstimmung mit 11,4 Punkten (H2 2022: -2,3 Punkte) deutlich optimistischer als im Vorjahr. Ebenfalls sehen Unternehmensvertreter bei den Assetklassen Wohnen und Gewerbe unterschiedliches Potenzial. Bei

Gewerbeimmobilien verharrte die Grundstimmung mit -2,3 Punkten im negativen Bereich (H2 2022: -4,5 Punkte). Deutlich besser, jedoch auf demselben Niveau des Vorjahres, ist die Stimmung für Wohnimmobilienaktien mit 11,4 Punkten (H2 2022: 11,4 Punkte).

Die Hamburger Agentur für Finanz- und Unternehmenskommunikation Kirchhoff Consult AG hat die neue Ausgabe des „Kirchhoff Stimmung Indikator Immobilienaktien“ veröffentlicht. Die Untersuchung wurde zum achten Mal durchgeführt. Im Rahmen der Studie wurden Immobilienexperten nach den Entwicklungsperspektiven von deutschen Immobilienaktien, sowie den Chancen und Herausforderungen, im aktuellen Marktumfeld befragt. Neben deutschen Immobilienanalysten wurden

## **Stefan Scharff, Gründer und Geschäftsführer von SRC Research**

„Alle Immobilienaktien aufgrund der komplexen Marktherausforderungen in ‚Sippenhaft‘ zu nehmen, ist der falsche Weg. Es kommt auf das Bewertungsniveau, das Geschäftsmodell und das Management an – und hier sehe ich einige Gesellschaften sehr gut aufgestellt. Gerade in den Assetklassen Wohnen, Logistik und Science Parks sehe ich sehr spannende Unternehmen mit einem hohen Potenzial.“

# Aktienkursentwicklung

## Immobilien-AGs mit schlechter historischer Performance, aber gutem Jahresauftakt 2023

Die Umfrageergebnisse passen in das Bild, das sich am Kapitalmarkt zeichnet. Immobilienaktien befinden sich in einer ungewöhnlich langen

**Korrekturphase** (Tabelle 1). In den vergangenen drei Jahren sind die Aktien des RX Real Estate Index durchschnittlich um rund 44 Prozent gesunken. Im gleichen Zeitraum stieg der deutsche Leitindex um rund 16 Prozent. Auch das Minus von rund 20 Prozent in den vergangenen sechs Monaten bestätigt die negative Entwicklung.

Bei näherer Betrachtung der Aktienkurse zeigen sich Unterschiede zwischen den Assetklassen Wohnen und Gewerbe: Wohnimmobilienaktien schneiden langfristig schlechter ab als Gewerbeimmobilienaktien (36M: -46,91 Prozent vs. -40,04 Prozent). Auch in der kurzfristigen Betrachtung performen Gewerbeimmobilienaktien besser (6M: -24,08 Prozent vs. -14,90 Prozent). Besonders auffallend ist die hohe Differenz zum Substanzwert. Gewerbeimmobilienaktien notierten im Mittel 58,87 Prozent unter dem NTA (NAV). Bei

Wohnimmobilienaktien liegt der Abschlag sogar bei 71,30 Prozent. Bezogen auf den Substanzwert ist das Kurspotenzial bei Wohnen höher. Zudem zeigen sie in den letzten Monaten eine stärkere Performance. Es scheint, dass sich das Blatt zugunsten der Wohnimmobilienaktien wendet.

Bemerkenswert ist, dass vor Ausbruch der Corona-Krise und der damit einhergehenden Marktverwerfungen noch viele Gesellschaften mit einem Premium zu ihrem Substanzwert notierten. Es stellt sich die Frage, wann beim Kursniveau die „Bottom Line“ erreicht ist und wann Immobilienaktien wieder an ihre alte Stärke anknüpfen können. Die Ergebnisse des Stimmungsindikators lassen darauf schließen, dass dies nicht zu erwarten ist, dass die gewaltige Lücke kurzfristig geschlossen wird. Allerdings überwiegt der Optimismus, dass sich Immobilienaktien im Jahresverlauf wieder erholen werden. Hierfür spricht auch der insgesamt positive Jahresauftakt. Der RX Real Estate Index hat seit Jahresbeginn um rund 6 Prozent zugelegt.

Tabelle 1  
Performance deutscher Immobilienbestandshalter (XETRA) | Werte des RX Real Estate Performance-Index nach Marktkapitalisierung  
Stichtag: 13. März 2023

UNTERNEHMEN	SCHWERPUNKT	MARKT-KAPITALISIERUNG	AKTIEN-KURS XETRA	NTA (NAV) JE AKTIE	NTV (NAV)-ABSCHLAG	KURSENTWICKLUNG		
						6 MONATE	12 MONATE	36 MONATE
Vonovia	Wohnen	15,92 MRD. €	20,42 €	62,63 €**	-67,40%	-21,70%	-56,03%	-49,78%
Deutsche Wohnen	Wohnen	8,14 MRD. €	20,64 €	57,45 €*	-64,07%	-5,92%	-42,10%	-36,16%
LEG Immobilien	Wohnen	4,07 MRD. €	56,88 €	163,21 €**	-65,15%	-22,85%	-49,90%	-38,05%
Aroundtown	Gewerbe	3,38 MRD. €	2,26 €	11,80 €*	-80,85%	-20,20%	-58,95%	-59,32%
Grand City	Wohnen	1,50 MRD. €	8,65 €	61,30 €*	-85,89%	-23,31%	-57,49%	-51,03%
Alstria	Gewerbe	1,27 MRD. €	7,15 €	15,32 €* *	-53,33%	-11,08%	-46,92%	-49,75%
Deutsche Euroshop	Gewerbe	1,20 MRD. €	19,42 €	38,65 €* *	-49,75%	-20,57%	22,86%	-17,92%
TAG Immobilien	Wohnen	1,15 MRD. €	6,76 €	22,21 €* *	-69,56%	-25,73%	-69,14%	-60,36%
Patrizia	Gewerbe	0,94 MRD. €	10,72 €	-	-	-12,15%	-36,99%	-46,34%
DIC Asset	Gewerbe	0,73 MRD. €	8,98 €	18,54 €* *	-51,56%	-10,49%	-40,94%	-26,89%
Adler Real Estate	Wohnen	0,47 MRD. €	4,39 €	18,07 €* *	-75,71%	-44,97%	-38,56%	-46,09%
Adler Group	Wohnen	0,11 MRD. €	0,99 €	29,83 €* *	-96,68%	-61,97%	-92,82%	-95,04%
Corestate	Wohnen	0,02 MRD. €	0,58 €	-	-	-60,51%	-94,47%	-98,07%
<b>Mittelwert***</b>	<b>Gesamt</b>				<b>-66,33%</b>	<b>-19,91%</b>	<b>-43,11%</b>	<b>-43,79%</b>
<b>Mittelwert***</b>	<b>Wohnen</b>				<b>-71,30%</b>	<b>-24,08%</b>	<b>-52,20%</b>	<b>-46,91%</b>
<b>Mittelwert</b>	<b>Gewerbe</b>				<b>-58,87%</b>	<b>-14,90%</b>	<b>-32,19%</b>	<b>-40,04%</b>

\* Stichtag: 30. Juni 2022

\*\* Stichtag: 30. September 2022

\*\*\* Mittelwerte ohne Berücksichtigung von Adler Group und Corestate aufgrund von Sondereffekten

## **Immobilienaktien mit grossem Aufholpotenzial.**

Immobilienaktien haben sich in den letzten Jahren deutlich schlechter entwickelt als der Gesamtmarkt. Der Abschlag des Aktienkurses auf den Substanzwert verdeutlicht ein hohes Kurspotenzial, das aufgrund des herausfordernden Branchenumfelds noch nicht gehoben werden kann.

# Deutscher Immobilienmarkt

## Analysten und Unternehmensvertreter erwarten Seitwärtsbewegung bei deutschen Immobilienaktien

Bei der Befragung blickten die Analysten und Investor Relations Manager insgesamt verhalten optimistisch in die Zukunft (Abbildung 2). Dabei ist die Erwartungshaltung der Unternehmen (11,4 Punkte) deutlich optimistischer als jene der Analysten (3,8 Punkte). Zudem schätzen beide Seiten die mittelfristigen Entwicklungsaussichten der Aktienkurse deutlich positiver ein als die kurzfristige Performance.

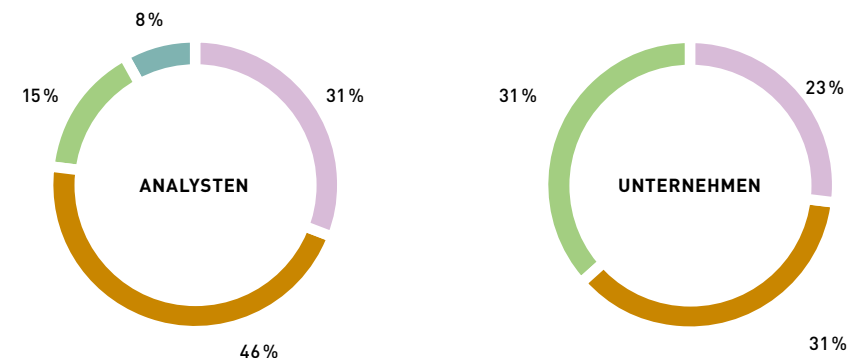
Das **kurzfristige Szenario** spiegelt die Erwartung deutscher Immobilienaktien der nächsten drei Monate wider. Die kurzfristige Erwartungshaltung bei Analysten bleibt bei 0 Punkten (H2 2022: 0 Punkte). Dabei erwarten 46 Prozent eine Seitwärtsbewegung der Kurse (H2 2022: 0 Prozent).

Bei der letzten Erhebung gingen 88 Prozent der Analysten von einer leichten Kurssteigerung von mindestens 5 Prozent aus. Die Grundstimmung der Unternehmen erreicht 4,5 Punkte und ist damit gegenüber der letzten Erhebung deutlich gestiegen (H2 2022: -22,7 Prozent).

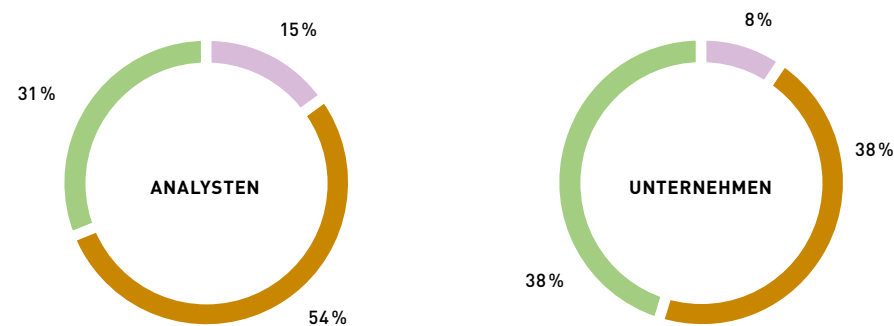
Das **mittelfristige Szenario** entspricht den Erwartungen der nächsten zwölf Monate. Hierbei zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den Erwartungen der Analysten und Unternehmensvertretern. Bei den Analysten erreicht die Stimmung einen Wert von 7,7 Punkten und liegt damit leicht unter dem zuletzt erhobenen Wert (2021: 9,1 Punkte). Auf Unternehmensseite erreicht die Stimmung 18,2 Punkte und ist damit mehr als doppelt so hoch wie bei den Analysten. Auffallend ist, dass lediglich ein Analyst stark steigende Kurse von mehr als 15 Prozent innerhalb der nächsten 12 Monate erwartet.

Abbildung 2  
Kurz- und mittelfristige Kursentwicklung | Gesamteinschätzung

### KURZFRISTIGE ENTWICKLUNG (3 MONATE)



### MITTELFRISTIGE ENTWICKLUNG (12 MONATE)



## **Mittelfristiger Ausblick deutlich positiver.**

Die meisten Analysten und Unternehmensvertreter erwarten kurzfristig eine deutliche Seitwärtsbewegung der Kurse. Mittelfristig werden die Entwicklungsperspektiven deutlich positiver eingeschätzt. Befragte Marktexperten erwarten steigende Kurse. Dies lässt trotz des herausfordernden Marktumfelds auf ein positives Börsenjahr 2023 für Immobilienaktien hoffen.

# Fokus Wohnen

## Ausblick bei deutschen Wohnimmobilienaktien deutlich aufgeheitert

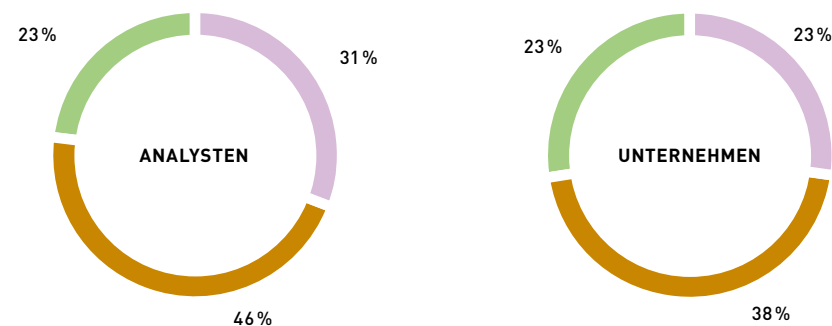
Die Stimmung der befragten Analysten hat sich bei Wohnimmobilienaktien deutlich verbessert. Der Stimmungsindikator liegt mit 11,5 Punkten deutlich über dem Wert der letzten Befragung (H2 2022: -2,3 Punkte). Auf einem ähnlichen Niveau liegt die Einschätzung der Unternehmensvertreter mit 11,4 Punkten (H2 2022: 11,4 Punkte). Untermauert wird die positive Stimmung durch den guten Auftakt vieler Wohnimmobilienaktien in dem Börsenjahr 2023.

Im **kurzfristigen Szenario** ergeben sich merkbare Änderungen gegenüber der letzten Erhebung. Bei Analysten bleibt die Stimmung mit einem Wert von -3,8 Punkten im negativen Bereich (H2 2022: -9,1 Punkte). Die Stimmung bei den Unternehmensvertreter verharrte bei 0 Punkten (H2 2022: 0 Punkte). Rund 46 Prozent der Analysten und 38 Prozent der befragten Unternehmensvertreter erwarten eine Seitwärtsbewegung der Kurse innerhalb der nächsten sechs Monate.

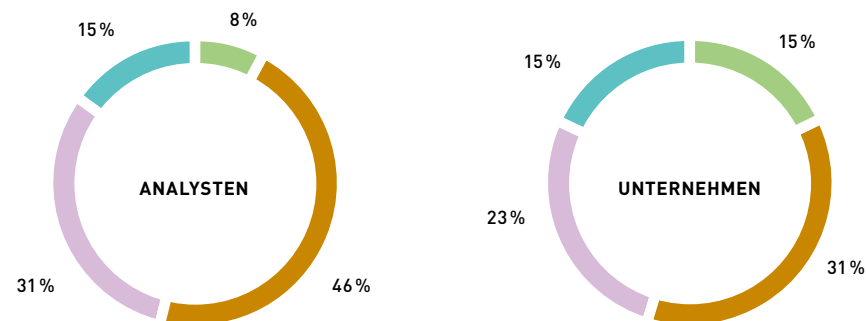
Das **mittelfristige Szenario** ist deutlich positiver als die kurzfristige Erwartungshaltung. Bei Analysten erreicht der Indikator 26,9 Punkte (H2 2022: 4,5 Punkte). 46 Prozent der Analysten erwarten ein Kursplus von mindestens 5 Prozent. Bei Unternehmensvertretern erreicht der Wert 22,7 Punkte und knüpft damit an den hohen Wert der letzten Befragung an (H2 2022: 31,8 Punkte). Hier verteilen sich die Ergebnisse ähnlich wie bei den Analysten, wobei 31 Prozent der Unternehmensvertreter eine Kurssteigerung von mindestens 5 Prozent erwarten. Diese Ergebnisse bestätigen die Einschätzung, dass die stark gestiegenen Kapital-, Energie- und Materialkosten bereits im aktuellen Kursniveau eingepreist sind. Zudem zeigt sich am Wohnvermietungsmarkt ein deutlicher Nachfrageüberhang, der sich ebenfalls positiv auf die Aktienkurse auswirken sollte.

Abbildung 3  
Kurz- und mittelfristige Kursentwicklung | Wohnimmobilien

### KURZFRISTIGE ENTWICKLUNG (3 MONATE)



### MITTELFRISTIGE ENTWICKLUNG (12 MONATE)





## **Kurspotenzial bei Wohnimmobilienaktien höher als im Segment Gewerbe.**

Bei Wohnimmobilienaktien sehen die Experten deutliche Unterschiede zwischen der kurz- und mittelfristigen Entwicklung. Mittelfristig sind Analysten und Unternehmensvertreter recht optimistisch und erwarten auf Basis des aktuell günstigen Bewertungsniveaus deutliche Kursgewinne. Das Stimmungsbild ist deutlich besser als im Segment Gewerbe.

# Fokus Gewerbe

## Gemischte Erwartungen bei der Entwicklung von Gewerbeimmobilienaktien

Das Kurspotenzial wird von Analysten bei Gewerbeimmobilienaktien ähnlich eingeschätzt wie im Segment Wohnen. Der Stimmungsindex erreicht 7,7 Punkte und ist damit gegenüber der letzten Umfrage deutlich gestiegen (H2 2022: -9,1 Punkte). Der Stimmungsindikator von Unternehmensvertretern bleibt hingegen mit -2,3 Punkten im negativen Bereich (H2 2022: -4,5 Punkte).

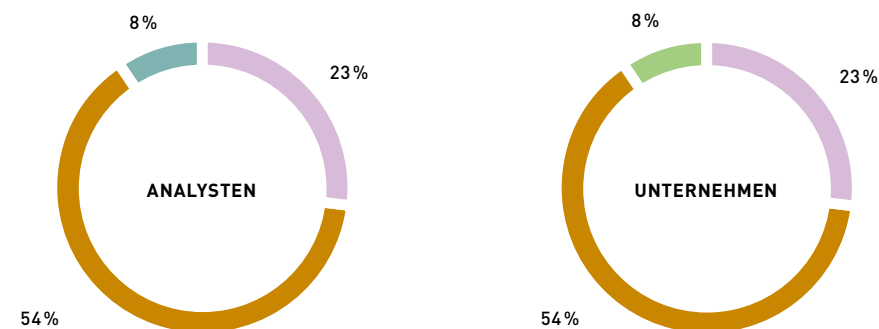
Im **kurzfristigen Szenario** rechnen die meisten Analysten mit stagnierenden (54 Prozent) oder leicht sinkenden Kursen (23 Prozent). Der Stimmungsindikator erreicht -3,8 Punkte und bleibt damit wie bei der letzten Umfrage im negativen Bereich (H2 2022: -9,1 Punkte). Auch Unternehmensvertreter sind im kurzfristigen

Szenario skeptisch. Der Stimmungsindikator erreicht -9,1 Punkte, liegt damit jedoch deutlich über dem Wert der letzten Erhebung (H2 2022: -22,7 Punkte). Die Ergebnisse der Befragung unter Unternehmensvertretern verteilen sich ähnlich wie bei den Analysten. Insgesamt lässt sich festhalten, dass kurzfristig mit keiner relevanten Belebung der Gewerbeimmobilienaktien zu rechnen ist.

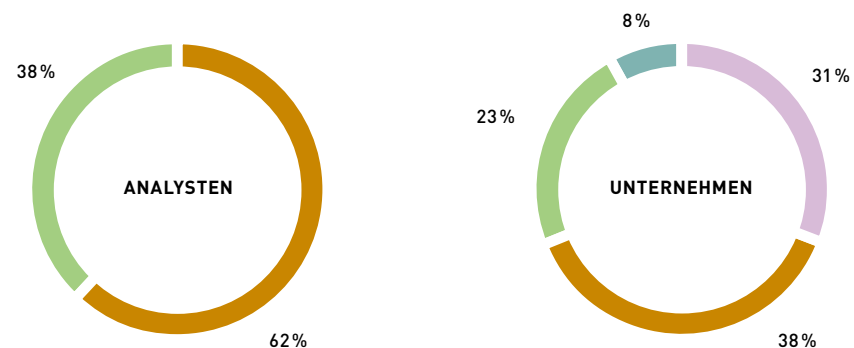
Im **mittelfristigen Szenario** sind die Erwartungen deutlich optimistischer. Bei Analysten erreicht der Wert 19,2 Punkte – eine deutliche Steigerung gegenüber der letzten Erhebung mit -9,1 Punkten (H2 2022). Bei Unternehmensvertretern erreichte der Wert 4,5 Punkte (H2 2022: 13,6 Punkte) und liegt damit unter der optimistischen Erwartungshaltung der Analysten – gleichwohl bleibt der Wert im positiven Bereich. So erwarten 38 Prozent der befragten Unternehmensvertreter steigende Aktienkurse von mindestens 5 Prozent innerhalb der nächsten 12 Monate.

Abbildung 4  
Kurz und mittelfristige Kursentwicklung | Gewerbeimmobilien

### KURZFRISTIGE ENTWICKLUNG (3 MONATE)



### MITTELFRISTIGE ENTWICKLUNG (12 MONATE)



## **Aussichten für Gewerbeimmobilienaktien bleiben unter der Stimmung im Segment Wohnen.**

Die Stimmung bei Gewerbeimmobilienaktien ist im Vergleich zur letzten Erhebung deutlich gestiegen und erreicht wieder einen positiven Wert. Der Großteil der Befragten erwartet stagnierende oder leicht steigende Kurse. Damit liegt das Stimmungsbild deutlich unter den Erwartungen der Experten bei Wohnimmobilienaktien.

# Im Fokus

## Analysten und Unternehmen erwarten neue Herausforderungen und sehen klare Gewinner bei den Assetklassen

Im Rahmen der Immobilienstudie wurden Analysten und Unternehmensvertreter dazu befragt, welche Herausforderungen sie in den Jahren 2023 und 2024 für die Immobilienbranche am wichtigsten erachten und welche Assetklassen die besten Perspektiven hätten. Insgesamt zeigt sich eine recht hohe Kongruenz der Ergebnisse. Die Experten erwarten, dass sich die Herausforderungen für die Marktteilnehmer zwischen den Jahren 2023 und 2024 ändern werden. Den Assetklassen Wohnen, Hotel, Logistik und Science Parks werden die besten Perspektiven zugeschrieben.

Bei den Herausforderungen des Jahres 2023 überwiegen klar die steigenden Bau- und Zinskosten. Wie intensiv ein Unternehmen von diesen Faktoren betroffen ist, hängt vom Geschäftsmodell und dem Marktsegment ab. Es dürfte jedoch keine börsennotierte Immobiliengesellschaft geben, die nicht mit gestiegenen Kosten und deren Auswirkungen konfrontiert wird. Für das kommende Jahr verlieren diese Risiken jedoch an Gewicht.

Bemerkenswert ist, dass auf Unternehmensseite für das Jahr 2024 die Bewältigung der steigenden ESG-Herausforderungen als dringendstes Problem angesehen wird (55 Prozent). Bei Analysten sind die Risiken stärker gestreut. Die hohe Bedeutung von ESG-Faktoren entspricht dem Ergebnis des letzten Kirchhoff Stimmungsindikators mit dem Schwerpunkt Green Finance.

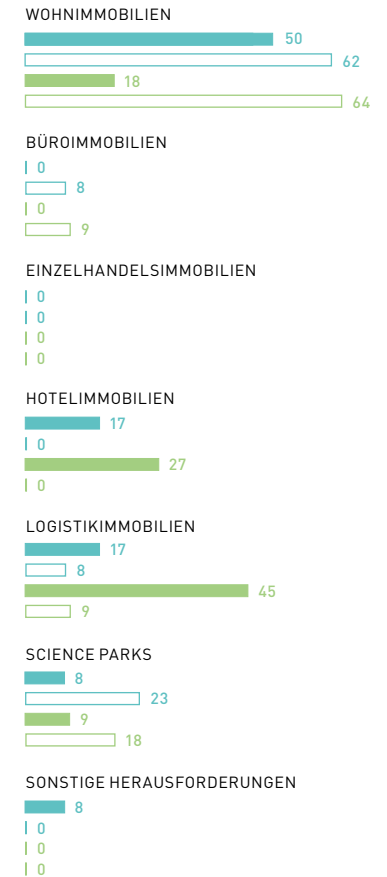
Analysten und Unternehmensvertreter kommen bei den Entwicklungsperspektiven der verschiedenen Assetklassen zu sehr ähnlichen Ergebnissen. Im Immobilienjahr 2023 werden die besten Wachstumsperspektiven in den Bereichen Wohnen, Hotel, Logistik und Science Parks gesehen. Die Einschätzung wird getragen von dem aktuell sehr deutlichen Nachfrageüberhang in den genannten Segmenten. Gerade die Hotelbranche verfügt nach der Corona-Pandemie über deutliches Aufholpotenzial. Für das Jahr 2024 haben die Assetklassen Wohnen, Science Parks und Logistik die Nase vorn. Die in Deutschland recht „neue“ Assetklasse Science Parks bildet aufgrund dieser Ergebnisse den Schwerpunkt des Interviews dieser Ausgabe.

Abbildung 5  
Was sind die größten Herausforderungen für die Immobilienbranche? (in %)



- ANALYSTEN: HERAUSFORDERUNGEN IN 2023
- ANALYSTEN: HERAUSFORDERUNGEN IN 2024
- UNTERNEHMEN: HERAUSFORDERUNGEN IN 2023
- UNTERNEHMEN: HERAUSFORDERUNGEN IN 2024

Abbildung 6  
Welche Assetklassen haben das größte Wachstumspotenzial? (in %)



- ANALYSTEN: POTENZIAL IN 2023
- ANALYSTEN: POTENZIAL IN 2024
- UNTERNEHMEN: POTENZIAL IN 2023
- UNTERNEHMEN: POTENZIAL IN 2024

## **Die Immobilienbranche befindet sich im Wandel.**

Sowohl die Herausforderungen als auch die Chancen wandeln sich. Die Assetklassen Wohnen, Hotel, Logistik und Science Parks verfügen gemäß den Experten über die besten Wachstumsperspektiven.

# Fünf Fragen an ...

den CEO von der ESPG AG

**Sehr geehrter Herr Nöcker, Sie sind CEO der ESPG AG. Bitte stellen Sie sich und Ihr Unternehmen in wenigen Worten unseren Leser vor.**

Das Kürzel ESPG steht für European Science Park Group. Wir haben uns auf die Assetklasse „Science Parks“ spezialisiert und gelten hierfür als führender Experte in Deutschland. Unser Fokus liegt auf dem Aufbau eines Science Park-Portfolios in Europa. Die Mieter kommen aus Zukunftsbranchen wie Biotech, Green Tech oder Digitalisierung. Sie profitieren von der Nähe zueinander und der direkten Nachbarschaft zu Universitäten, Kliniken oder Forschungsstandorten. Unser Portfolio umfasst europaweit 16 Science Parks mit einer Gesamtfläche von etwa 126.000 Quadratmetern und einem Bilanzwert von rund 250 Millionen Euro.

**Die Assetklasse „Science Parks“ ist sicherlich für viele Leser neu. Um was für Immobilien handelt es sich und wodurch zeichnen sie sich aus?**

Science Parks vereinen den neuesten Kenntnisstand der Wissenschaft, Forschung und Technologie mit modernsten Immobilienzentren. Hier finden handfeste und wegweisende Innovationen statt. Wir haben vier Kriterien entwickelt, von denen drei erfüllt sein müssen, damit das Objekt als Science Park bezeichnet werden kann:

- Nähe zu einer Universität oder Forschungseinrichtung,
- Ausweisung von „Dedicated Space“ – also von Spezialflächen wie Labore, Teststrecken, Reinraum oder ähnliches,

- Mieter, die sich auf ähnliche Technologien oder Forschungsgebiete spezialisiert haben,
- und/oder weitere Gründe für eine hohe Standortgebundenheit, wie Knappheit von hochausgebildeten Talenten, Genehmigungen oder auch Supply Chains.

Ein Beispiel: Eine unserer Liegenschaften in Hessen ist eine der größten Bio-Storage-Einrichtungen Europas. Hier werden mehrere Millionen Gewebepollen bei bis zu minus 180 Grad Celsius gelagert. Um diese ESPG-Liegenschaft hat sich ein Ökosystem an innovativen Unternehmen angesiedelt, das allen Beteiligten Vorteile bietet.

**Welchen Einfluss übt das derzeit volatile Marktumfeld mit steigenden Zinsen und hoher Inflation auf dieses Marktsegment und Ihr Unternehmen aus, auch mit Hinblick auf geplante Akquisitionentscheidungen?**

Unsere Mieter und Partner können die Preissteigerungen meist an ihre Kunden weitergeben, sodass die Nachfrage stabil bleibt oder sogar steigt. Das gilt vor allem für Green Tech Investing. Die gestiegenen Kapitalkosten führen dazu, dass die Einstiegsfaktoren sinken, um unsere Zielrenditen zu erreichen. Doch gerade in der aktuellen Marktphase kommen die Vorteile von Science Parks zur Geltung: Sie punkten mit langen Mietvertragslaufzeiten und niedrigen Leerstandsquoten gegenüber klassischen Gewerbeimmobilien. Zuletzt kam eine Studie von Colliers zum Ergebnis, dass Science Parks ein sehr

günstiges Chance-Risiko-Profil haben. Das merken wir auch am deutlich gestiegenen Interesse an der Assetklasse.

**In der letzten Kirchhoff-Immobilienstudie gaben Branchenvertreter an, dass die steigenden Nachhaltigkeitsanforderungen zu einer zentralen Herausforderung geworden sind. Wie erleben Sie das Thema ESG und dessen Bedeutung in Ihrem Unternehmen?**

Wir und unsere Shareholder sehen uns als Impact Investoren. Die Forschung und Entwicklung, die in unseren Science Parks stattfindet und die wir aktiv fördern, soll das „Los der Menschheit“ positiv beeinflussen. Mit diesem Anspruch ist das Thema Nachhaltigkeit tief in unserem Geschäftsmodell verankert. Wir leisten einen messbaren Beitrag, wollen diesen noch weiter intensivieren und nach außen sichtbar machen. So arbeiten wir gerade daran, den Principle for Responsible Investing (PRI) der Vereinten Nationen beizutreten.

**Welche weiteren Themen werden nach Ihrer Einschätzung den deutschen Immobilienmarkt im Jahr 2023 prägen?**

Ich bin davon überzeugt, dass der Gedanke von Impact Investing, vor allem im Zusammenhang mit Clean Tech, den Immobilieninvestmentsmarkt verändern wird. Zudem sehen wir, dass Investoren das Chancen-Risiko-Profil von Immobilieninvestments zunehmend kritisch hinterfragen. Daneben sind natürlich makro- und

mikroökonomische Aspekte wichtig, wie das zu erwarteten Ende der Zinssteigerungen und hoffentlich ein Ende des Konfliktes in der Ukraine. Insgesamt bin ich sehr optimistisch für die Assetklasse Science Parks, denn sie bietet viele Vorteile gegenüber klassischen Immobilieninvestments.

**Vielen Dank für das Gespräch.**



Herr Dr. Nöcker,  
CEO von der ESPG AG

# Impressum/ Kontakt

## HERAUSGEBER

**Kirchhoff Consult AG**  
Borselstraße 20  
22765 Hamburg

T +49 40 609186-0  
F +49 40 609186-16

info@kirchhoff.de  
www.kirchhoff.de

## ANFRAGEN

**Daniel Börsch**  
Consultant  
T +49 40 609186-18  
daniel.boersch@kirchhoff.de

**Jan Hutterer**  
Director  
T +49 40 609186w65  
jan.hutterer@kirchhoff.de

## DISCLAIMER

Diese Publikation ist lediglich als allgemeine, unverbindliche Information gedacht und kann daher nicht als Ersatz für eine umfassende Auskunft dienen. Obwohl sie mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität. Eine Verwendung liegt damit in der eigenen Verantwortung des Lesers. Jegliche Haftung seitens der Kirchhoff Consult AG wird ausgeschlossen.

## METHODIK DER ERHEBUNG

Der „Kirchhoff Stimmungsindikator Immobilienaktien“ von Kirchhoff Consult ist der Stimmungsindikator für den deutschen Immobilienaktienmarkt. Bei den wichtigsten Analysten und Unternehmensvertretern für deutsche Immobilienaktien fragt Kirchhoff Consult regelmäßig ab, wie sich der Immobilienaktienmarkt nach ihrer Einschätzung in den kommenden drei beziehungsweise zwölf Monaten entwickeln wird. Dabei wird auch separat nach der Kursentwicklung von Gewerbe- und Wohnimmobilienaktien gefragt. Für die Beantwortung steht dem Analysten oder Unternehmensvertreter eine Skala von +2 (stark steigend, über +15 Prozent) bis -2 (stark fallend, unter -15 Prozent) zur Verfügung. Ein Wert von „0“ bedeutet, dass mit keinen oder nur sehr geringfügigen Veränderungen (+/-5 Prozent) gerechnet wird. Die Auswertung bildet den Durchschnitt aller abgegebenen Einschätzungen ab.

## ÜBER KIRCHHOFF CONSULT AG

Die Kirchhoff Consult AG ist ein Team von Spezialisten in den Bereichen Capital Markets, Corporate Communications und Sustainability/ESG. Das Unternehmen ist führend in der Konzeption und Gestaltung von Geschäfts- und Nachhaltigkeitsberichten, der Unterstützung von Investor Relations und Begleitung von Börsengängen sowie in der Strategieentwicklung und Kommunikation von unternehmerischer Verantwortung. In den Kompetenzfeldern Advisory, Design, Text, Digital und Film entwickeln über 60 Mitarbeiter ganzheitliche Lösungsansätze für Kunden aller Größen und Branchen.