

Instone Group: Sehr solide Geschäftsentwicklung in den ersten drei Quartalen 2025 mit starker Dynamik im Einzelvertrieb; Bestätigung der Jahresziele für 2025

- *Bereinigte Umsatzerlöse von 347,5 Millionen Euro in den ersten drei Quartalen 2025 (9M-2024: 384,5 Millionen Euro) entwickelten sich planmäßig*
- *Im Branchenvergleich weiterhin hohe Rohergebnismarge von 23,9 Prozent (9M-2024: 24,2 Prozent) bleibt unverändert Beleg für die Qualität der Projekte und Kostenführerschaft der Instone Group*
- *Verkäufe im Umfang von 229,0 Millionen Euro (9M-2024: 156,6 Millionen Euro) liegen deutlich über dem Vorjahr mit starker Nachfrage von privaten Kapitalanlegern*
- *Ergebnis nach Steuern von 21,4 Millionen Euro (9M-2024: 29,0 Millionen Euro) demonstriert solide Profitabilität und planmäßige Entwicklung im Hinblick auf die Jahresziele*
- *Ankauf von Grundstücken mit einem GDV von über 1,1 Milliarden im laufenden Jahr unterstreicht die Rückkehr zur Wachstumsstrategie*
- *Mit einer sehr starken Bilanz (Loan-to-Cost: 13,6 Prozent) ist das Unternehmen gut aufgestellt für zusätzliches Wachstum*
- *Bestätigung der Prognose für 2025: Umsatzerlöse von 500 bis 600 Millionen Euro, Nettoergebnis von 25 bis 35 Millionen Euro, Verkäufe von über 500 Millionen Euro*

Essen, 6. November 2025: Instone Real Estate Group SE („Instone Group“) befindet sich, in einem von zahlreichen makroökonomischen Unsicherheitsfaktoren geprägten Umfeld, auf einem guten Weg, sämtliche für das Geschäftsjahr 2025 gesteckten Ziele zu erreichen. Die starke Nachfrage von privaten Kapitalanlegern sticht bei der Geschäftsentwicklung weiterhin positiv heraus. Der Vertriebsstart von neuen Projekten ist dabei ein wesentlicher Wachstumstreiber. Der Stückvertrieb an private Endkunden verzeichnet insgesamt einen sehr dynamischen Anstieg gegenüber dem Vorjahr, mit einem sich unterjährig weiter beschleunigenden Wachstum. Die Erholung der Nachfrage bei den institutionellen Investoren

vollzieht sich noch deutlich langsamer, aber die Instone Group befindet sich bei mehreren möglichen Transaktionen in fortgeschrittenen Gesprächen mit Investoren und ist zuversichtlich, dass auch dieses Kundensegment einen wesentlichen Beitrag zum Erreichen des Verkaufsziels von 500 Millionen Euro im Jahr 2025 leisten wird. Auf Basis der aktuellen Nachfrageindikatoren geht das Unternehmen eindeutig von einer Fortsetzung der schrittweisen Markterholung aus.

Instone Group behauptet branchenführende Profitabilität

Die bereinigten Umsatzerlöse lagen in den ersten drei Quartalen von 2025 bei 347,5 Millionen Euro und damit planmäßig unter dem Vorjahresniveau (9M-2024: 384,5 Millionen Euro), was auf eine geringere Bauleistung zurückzuführen ist. Die Instone Group profitierte weiterhin von dem hohen Anteil bereits verkaufter Projekte. Von den im Bau befindlichen Projekten, im Umfang von rund 2,7 Milliarden Euro, waren zum Quartalsstichtag bereits rund 91 Prozent verkauft.

Die bereinigte Rohergebnismarge lag in den ersten neun Monaten 2025 mit 23,9 Prozent (9M-2024: 24,2 Prozent) weiterhin auf einem hohen und branchenführenden Niveau. Die führende Profitabilität unterstreicht die Qualität des Projektportfolios und ist auch auf strukturelle Wettbewerbsvorteile, wie Skaleneffekte im Einkauf sowie die hohe Wertschöpfungstiefe, zurückzuführen.

Aufgrund des geringeren Erlösvolumens und des damit verbundenen niedrigeren bereinigten Rohergebnisses hat sich das bereinigte operative Ergebnis (bereinigtes EBIT), trotz eines leicht reduzierten Plattformaufwands, auf 35,2 Millionen Euro verringert (9M-2024: 45,4 Millionen Euro). Das bereinigte Ergebnis nach Steuern (EAT) von 21,4 Millionen Euro lag, bei einem erwartungsgemäß auch etwas negativerem Nettofinanzergebnis, zwar ebenso planmäßig unter dem Vorjahr (9M-2024: 29,0 Millionen Euro), zeigt das Unternehmen jedoch auf einem guten Weg, die Gewinnprognose für das Geschäftsjahr 2025 zu erreichen.

Dynamisches Wachstum im Einzelvertrieb setzt sich fort; Schlussquartal 2025 verspricht weitere Steigerung des Verkaufsvolumens

Die Instone Group hat in den ersten drei Quartalen 2025 Immobilien im Wert von 229,0 Millionen Euro veräußert, was einen deutlichen Anstieg gegenüber dem Vorjahr (9M-2024: 156,6 Millionen Euro) bedeutet. Der Stückvertrieb an private Kapitalanleger und Eigennutzer zeigte dabei, trotz der anhaltenden makroökonomischen Unsicherheiten, einen sehr dynamischen Zuwachs. So stiegen die Verkaufserlöse im Einzelvertrieb in den ersten neun Monaten 2025 um rund 88 Prozent auf rund 166,5 Millionen Euro (9M-2024: 88,7 Millionen Euro). Die Vertriebsstarts von fünf neuen Projekten haben dazu maßgeblich beigetragen. Die neu in den Vertrieb gegangenen Projekte sind maßgeschneidert auf die attraktiven Förderbedingungen des Wachstumschancengesetzes für Kapitalanleger zugeschnitten. Diese Produkte profitieren von der erhöhten degressiven AfA von 5,0 Prozent und von einer zusätzlichen linearen Sonder-AfA von weiteren 5,0 Prozent über vier Jahre für energieeffiziente Immobilien, was Investoren sehr attraktive Nachsteuerrenditen ermöglicht. Für das vierte Quartal sind weitere Vertriebsstarts geplant und teilweise bereits umgesetzt, was zu einer zusätzlichen Wachstumsbeschleunigung im Schlussquartal beitragen soll.

Der institutionelle Markt ist noch von einer insgesamt höheren Kaufzurückhaltung geprägt und die Erholung der Nachfrage vollzieht sich deutlich langsamer. Im dritten Quartal 2025 konnte mit dem Verkauf eines Teilprojektes in Düsseldorf-Grafental an eine lokale Genossenschaft mit einem Verkaufsvolumen von rund 55 Millionen Euro jedoch bereits ein größerer institutioneller Verkauf und damit ein wichtiger Schritt hinsichtlich des Erreichens des Verkaufsziels für das Gesamtjahr erfolgreich realisiert werden. Aktuell befinden wir uns bei mehreren Transaktionen in fortgeschrittenen Gesprächen, so dass mit weiteren institutionellen Verkäufen bis zum Jahresende zu rechnen ist. Das Unternehmen bestätigt so entsprechend das Verkaufsziel für das Gesamtjahr 2025 von 500 Millionen Euro.

Starke Bilanz bietet deutliches Potenzial für Wachstum

Die Stärke der Bilanz der Instone Group stellt insbesondere im aktuellen Marktumfeld weiterhin einen wichtigen Wettbewerbsvorteil dar, die sich bei Wahrnehmung von attraktiven Wachstumsopportunitäten auch zunehmend sichtbar auszahlt.

Das Verhältnis von Nettoverschuldung zu Vertragsvermögenswerten zuzüglich bilanziellem Vorratsvermögen, bewertet zu Anschaffungskosten (Loan-to-Cost, LTC), lag zum

Quartalsstichtag weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau von 13,6 Prozent (31. Dezember 2024: 10,5 Prozent). Das Verhältnis von Nettoverschuldung zum bereinigten operativen Ergebnis vor Abschreibungen (bereinigtes EBITDA) beträgt auch lediglich 3,1x (31. Dezember 2024: 2,1x).

Die frei verfügbaren Barmittel belaufen sich zum 30. September 2025 auf gut 220 Millionen Euro. Zusätzlich verfügt das Unternehmen über substantielle ungenutzte Kreditlinien (RCFs) sowie Projektfinanzierungslinien.

Infolge der Umsetzung der Wachstumsstrategie ist von einem maßvollen Anstieg der Verschuldungskennziffern auszugehen. Die Aufrechterhaltung einer starken Bilanz bleibt aber wesentlicher Eckpfeiler des Geschäftsmodells der Instone Group.

Attraktives Projektportfolio sichert Erlöspotenzial für die nächsten Jahre; Ankäufe stärken die Basis für zusätzliches Wachstum

Der erwartete Verkaufswert des Instone Group-Projektportfolios (Gross Development Value, GDV) lag zum Quartalsstichtag bei rund 7,1 Milliarden Euro (31. Dezember 2024: 6,9 Milliarden Euro). Der aktuelle Umfang der Pipeline sichert bereits das Geschäftspotenzial für die nächsten Jahre.

Der Teil des Portfolios, der sich in der Bauphase befindet, liegt bei gut 2,7 Milliarden Euro, wovon rund 91 Prozent bereits verkauft sind. Dies sorgt weiterhin für eine hohe Visibilität in Bezug auf die zukünftig zu erwartenden Erlöse und Cashflows.

Hinsichtlich der Weiterentwicklung des Projektportfolios und der damit einhergehenden Stärkung des Wachstumsprofils hat sich der Markt für Grundstücksakquisitionen auf der Angebotsseite in den letzten Monaten deutlich positiv entwickelt. Die Instone Group nutzt die sich aktuell am Markt bietenden Chancen und hat im laufenden Geschäftsjahr bereits Projekte mit einem GDV von über 1,1 Milliarden Euro angekauft. Ein wesentlicher Teil dieser Akquisitionen wurde erst nach Ablauf des dritten Quartals unterzeichnet und ist somit noch nicht im ausgewiesenen Projektportfolio zum Quartalsstichtag enthalten. Diese Projekte besitzen eine überdurchschnittliche Rentabilität und stärken zusätzlich die Basis für das Wachstum in den kommenden Jahren. Es ist dabei geplant, rund die Hälfte des bislang

angekauften Volumens zusammen mit starken Finanzinvestoren zu realisieren. Das Unternehmen verfügt weiterhin über eine umfangreiche Akquisitionspipeline, und es ist geplant, in den Geschäftsjahren 2025 und 2026 insgesamt Grundstücke mit einem GDV von 2 Milliarden Euro anzukaufen.

„Unsere Ergebnisse in den ersten neun Monaten bestätigen, dass wir auf einem guten Weg sind, unsere finanziellen Ziele für das Jahr 2025 zu erreichen. Die Nachfrage zieht eindeutig weiter an, die Markterholung setzt sich fort und mit unseren Investitionen stärken wir die Basis für zusätzliches zukünftiges Wachstum. Dementsprechend blicken wir mit Zuversicht auf die Perspektive für unser Geschäftsmodell in den kommenden Jahren“, sagt Kruno Crepulja, CEO der Instone Real Estate Group SE.

Bestätigung der Prognose für 2025

Auf Basis der Geschäftsentwicklung in den ersten neun Monaten bestätigt der Vorstand die Prognose für das laufende Geschäftsjahr 2025 und geht so von bereinigten Umsatzerlösen von 500 bis 600 Millionen Euro, einer bereinigten Rohergebnismarge von rund 23,0 Prozent, einem bereinigten Ergebnis nach Steuern von 25 bis 35 Millionen Euro und Verkäufen von mindestens 500 Millionen Euro aus.

Die Definitionen der in der Mitteilung genannten Steuerungskennzahlen sind im Glossar auf der Homepage der Gesellschaft zu finden, unter: [Glossar: Instone Real Estate Group SE](#)

Über Instone Real Estate Group SE (Instone Group)

Die Instone Group ist einer der führenden Wohnentwickler Deutschlands und im Prime Standard der Deutschen Börse notiert. Seit 1991 entwickeln wir bundesweit zukunftsfähige und nachhaltige Stadtquartiere mit Miet- und Eigentumswohnungen – für ein langfristig gutes Leben in den Metropolregionen Deutschlands. Unsere vielfältigen Fachkompetenzen erzielen in Verbindung mit effizienten Prozessen und einem soliden finanziellen Fundament echte Mehrwerte für unsere Stakeholder in ökologischer, sozialer und wirtschaftlicher Hinsicht. So übernehmen wir Verantwortung für eines der dringlichsten gesellschaftlichen Themen unserer Zeit – der Schaffung von bedarfsgerechtem und lebenswertem Wohnraum. Bundesweit sind



414 Mitarbeiter an neun Standorten tätig. Zum 30. September 2025 umfasste das Projektportfolio 46 Entwicklungsprojekte mit einem erwarteten Gesamtverkaufsvolumen von etwa 7,1 Milliarden Euro und über 14.000 Wohneinheiten. www.instone-group.de

Investor Relations

Burkhard Sawazki
Grugaplatz 2-4, 45131 Essen
Tel.: +49 (0)201 45355-137
E-Mail: burkhard.sawazki@instone.de

Presse

Franziska Jenkel
Chausseestr. 111, 10115 Berlin
Tel. +49 (0)30/6109102-36
E-Mail: presse@instone.de