

Instone Group: Jahresziele 2025 erreicht; Prognose 2026 geht von deutlicher Steigerung der Verkäufe und Gewinne aus

- *Bereinigte Umsatzerlöse von 504,4 Millionen Euro im Jahr 2025 (2024: 527,2 Millionen Euro) mit planmäßiger Entwicklung*
- *Im Branchenvergleich weiterhin hohe Rohergebnismarge von 23,8 Prozent (2024: 22,6 Prozent) bleibt unverändert Beleg für die Qualität der Projekte und Kostenführerschaft der Instone Group*
- *Verkäufe im Umfang von 502,3 Millionen Euro (2024: 330,2 Millionen Euro) bestätigen Erholung der Nachfrage mit dynamischer Entwicklung bei privaten Kapitalanlegern*
- *Ergebnis nach Steuern von 31,6 Millionen Euro (2024: 36,9 Millionen Euro) demonstriert solide Profitabilität auch am Ende der Branchenkrise; Gewinnwachstum ab 2026 erwartet*
- *Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung für 2025 die Ausschüttung einer Dividende von 0,43 Euro pro Aktie vor*
- *Ankauf von Grundstücken mit einem GDV von rund 1,2 Milliarden Euro unterstreicht die Rückkehr zur Wachstumsstrategie*
- *Mit einer sehr starken Bilanz (Loan-to-Cost: 11,9 Prozent) ist das Unternehmen gut aufgestellt für zusätzliches Wachstum*
- *Prognose für 2026: Umsatzerlöse von 550 bis 600 Millionen Euro, Nettoergebnis von 35 bis 40 Millionen Euro, Verkäufe von 650 bis 750 Millionen Euro*
- *Prognose basiert auf Annahme, dass der Konflikt im Nahen Osten zeitlich begrenzt und nicht mit signifikanten makroökonomischen Auswirkungen für unser Geschäftsmodell verbunden ist*

Essen, 17. März 2026: Die Instone Real Estate Group SE („Instone Group“) hat in einem von zahlreichen makroökonomischen Unsicherheitsfaktoren geprägten Umfeld sämtliche für das

Geschäftsjahr 2025 gesteckten finanziellen und operativen Ziele erreicht. Die starke Nachfrage von privaten Kapitalanlegern sticht bei der Geschäftsentwicklung positiv heraus. Der Vertriebsstart von neuen Projekten stellt dabei einen wesentlichen Wachstumstreiber dar. Der Stückvertrieb an private Endkunden verzeichnet insgesamt einen sehr dynamischen Anstieg gegenüber dem Vorjahr, mit einem sich unterjährig weiter beschleunigenden Wachstum. So verzeichnete das Schlussquartal das mit Abstand höchste Verkaufsvolumen seit Ausbruch der Branchenkrise. Zu diesem Erfolg haben auch institutionelle Verkäufe in einem noch immer herausfordernden Kundensegment wesentlich beigetragen. Die Instone Group geht für das Jahr 2026 von einer weiteren deutlichen Erholung der Nachfrage aus und erwartet nach dem Durchschreiten der Talsohle beim Ergebnis zukünftig auch wieder steigende Gewinne.

Instone Group behauptet branchenführende Profitabilität

Die bereinigten Umsatzerlöse lagen im Jahr 2025 bei 504,4 Millionen Euro und damit planmäßig noch leicht unter dem Vorjahresniveau (2024: 527,2 Millionen Euro), was auf eine geringere Bauleistung zurückzuführen ist. Die Instone Group profitierte weiterhin von dem hohen Bestand bereits verkaufter Projekte. Von den im Bau befindlichen Projekten, im Umfang von rund 2,7 Milliarden Euro, waren zum Bilanzstichtag bereits rund 90 Prozent verkauft.

Die bereinigte Rohergebnismarge lag 2025 mit 23,8 Prozent (2024: 22,6 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, eines niedrigeren At-Equity-Ergebnisses und eines leicht gestiegenen Plattformaufwands hat sich das bereinigte operative Ergebnis (bereinigtes EBIT) auf 51,1 Millionen Euro verringert (2024: 57,5 Millionen Euro). Das bereinigte Ergebnis nach Steuern (EAT) von 31,6 Millionen Euro lag, bei einem erwartungsgemäß auch etwas negativerem Nettofinanzergebnis, planmäßig ebenfalls noch unter dem Vorjahr (2024: 36,9 Millionen Euro); der Vorstand geht aber davon aus, dass dieses solide Ergebnis auch den Tiefpunkt im Branchenzklus markierte und ab 2026 wieder mit steigenden Gewinnen zu rechnen ist.

Erholung der Nachfrage setzt sich mit Wachstumsbeschleunigung im Schlussquartal fort; Vertrieb an private Kapitalanleger bleibt der Wachstumsmotor

Die Instone Group hat im Jahr 2025 Immobilien im Wert von 502,3 Millionen Euro veräußert, was einen deutlichen Anstieg gegenüber dem Vorjahr (2024: 330,2 Millionen Euro) bedeutet. Der Stückvertrieb an private Kapitalanleger und Eigennutzer zeigte dabei, trotz der anhaltenden makroökonomischen Unsicherheiten, einen sehr dynamischen Zuwachs. So haben sich die Verkaufserlöse im Einzelvertrieb im Geschäftsjahr 2025 auf rund 299,5 Millionen Euro (2024: 149,1 Millionen Euro) verdoppelt. Die Vertriebsstarts von neuen Projekten waren dafür ein wesentlicher Wachstumstreiber. 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 sowie einer zusätzlichen linearen Sonder-AfA von weiteren 5,0 Prozent über vier Jahre für energieeffiziente Immobilien und ermöglichen Kapitalanlegern dadurch sehr attraktive Nachsteuerrenditen. Für 2026 ist geplant, die Anzahl der Vertriebsstarts noch einmal deutlich zu erhöhen, was einen zusätzlichen Wachstumsschub verspricht.

Der institutionelle Markt ist noch von einer insgesamt höheren Kaufzurückhaltung geprägt. Nichtsdestotrotz konnten im Schlussquartal mehrere Transaktionen mit einem Volumen von rund 130 Millionen Euro an unterschiedliche institutionelle Kundengruppen wie einen Finanzinvestor, eine kommunale Wohnungsgesellschaft, eine Fondsgesellschaft und eine Genossenschaft erfolgreich veräußert werden. Das Verkaufsvolumen an institutionelle Investoren lag mit rund 203 Millionen Euro (2024: 181 Millionen Euro) leicht über dem Vorjahr und erreichte damit auch einen wesentlichen Anteil an den Gesamtverkäufen. Die Instone Group sieht gerade die Entwicklung im Schlussquartal als positives Signal dafür, dass sich auch die institutionelle Nachfrage kontinuierlich erholt.

Starke Bilanz bietet deutliches Potenzial für Wachstum

Die Stärke der Bilanz der Instone Group stellt im aktuellen Marktumfeld weiterhin einen wichtigen Wettbewerbsvorteil dar, der sich bei der 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 Bilanzstichtag weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau von 11,9 Prozent (31. Dezember 2024: 10,5 Prozent). Das Verhältnis von Nettoverschuldung zum bereinigten operativen Ergebnis vor Abschreibungen (bereinigtes EBITDA) beträgt auch lediglich 2,8x (31. Dezember 2024: 2,1x).

Die frei verfügbaren Barmittel belaufen sich zum 31. Dezember 2025 auf gut 250 Millionen Euro. Zusätzlich verfügt das Unternehmen über substantielle ungenutzte Kreditlinien (RCFs) in Höhe von rund 190 Millionen Euro.

Infolge der Umsetzung der Wachstumsstrategie ist von einem vorübergehenden 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 Projektportfolios der Instone Group (Gross Development Value, GDV) lag zum Bilanzstichtag bei rund 7,1 Milliarden Euro (31. Dezember 2024: 6,9 Milliarden Euro). Zusätzlich verfügt das Unternehmen über Projekte in nicht konsolidierten Gesellschaften mit einem anteiligen Erlösvolumen von über 800 Millionen 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 rund 2,7 Milliarden Euro, wovon gut 90 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 im abgelaufenen Jahr deutlich positiv entwickelt. Die Instone Group nutzt die sich aktuell am Markt bietenden Chancen und hat im Geschäftsjahr 2025 bereits Projekte mit einem GDV von über 1,2 Milliarden Euro angekauft. Diese Projekte besitzen eine überdurchschnittliche Rentabilität und stärken zusätzlich die Basis für das Wachstum in den

kommenden Jahren. Es ist dabei beabsichtigt, rund die Hälfte des bislang angekauften Volumens zusammen mit starken Finanzinvestoren zu realisieren. Die Instone Group verfügt weiterhin über eine umfangreiche Akquisitionspipeline, und es ist geplant, in den Geschäftsjahren 2025 und 2026 insgesamt Grundstücke mit einem GDV von mindestens 2 Milliarden Euro anzukaufen.

Dividende von 0,43 Euro – Niveau soll auch in den nächsten Jahren nicht unterschritten werden

Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung für 2025 die Ausschüttung einer Dividende von 0,43 Euro pro Aktie vor. Diese Dividendenhöhe soll dabei auch in den kommenden Jahren nicht unterschritten werden und mittelfristig sollen die Dividenden im Zeitablauf mit wachsenden Gewinnen weiter kontinuierlich steigen.

„Das Erreichen der Jahresziele in einem noch immer anspruchsvollen Marktumfeld bestätigt die Leistungskraft der Instone-Group-Plattform. Die Nachfrage nach energetisch effizienten Neubauwohnungen zieht eindeutig weiter an, und mit unserer starken Bilanz sind wir in der Lage, in zusätzliches wertgenerierendes Wachstum zu investieren. Dementsprechend blicken wir mit Zuversicht auf die Perspektiven unseres Geschäftsmodells in den kommenden Jahren“, sagt Kruno Crepulja, CEO der Instone Real Estate Group SE.

Prognose für 2026 geht von einer deutlich positiven Geschäftsentwicklung aus

Der Vorstand geht auf Basis der erwarteten weiteren Erholung der Nachfrage in 2026 von Verkäufen von 650 bis 750 Millionen Euro aus, die sich jedoch zeitversetzt in den Erlösen widerspiegeln werden. Für das Geschäftsjahr 2026 erwartet der Vorstand somit bereinigte Umsatzerlöse von 550 bis 600 Millionen Euro, eine bereinigte Rohergebnismarge von über 24,0 Prozent und ein bereinigtes Ergebnis nach Steuern von 35 bis 40 Millionen Euro.

Angesichts der aktuellen geopolitischen Lage weist der Vorstand darauf hin, dass die Prognose unter der Annahme erstellt wurde, dass es im Nahen Osten nicht zu einem langwierigen Konflikt kommt und daraus keine anhaltenden makroökonomischen Turbulenzen entstehen, die sich wesentlich auf das Geschäftsmodell der Gesellschaft auswirken könnten.



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 422 Mitarbeiter an neun Standorten tätig. Zum 31. Dezember 2025 umfasste das Projektportfolio 48 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