

Instone Group mit weiterhin solider Geschäftsentwicklung auf gutem Weg, die Jahresziele zu erreichen; spürbare Belebung der privaten Nachfrage

- *Bereinigte Umsatzerlöse von 384,5 Millionen Euro in 9M-2024 (9M-2023: 433,3 Millionen Euro) mit planmäßiger Entwicklung*
- *Weiterhin hohe bereinigte Rohergebnismarge von 24,2 Prozent (9M-2023: 25,5 Prozent) ist unverändert Beleg für die Qualität der Projekte und Kostenführerschaft der Instone Group*
- *Verkäufe im Umfang von 156,6 Millionen Euro (9M-2023: 91,3 Millionen Euro) bestätigen weitere Erholung der Nachfrage; starke positive Saisonalität im Schlussquartal 2024 erwartet*
- *Ergebnis nach Steuern von 29,0 Millionen Euro (9M-2023: 37,1 Millionen Euro) zeigt die Instone Group auf einem guten Weg, die Gewinnziele deutlich zu erreichen*
- *Mit einem hohen operativen Cashflow (9M-2024: 127,1 Millionen Euro) konnte die Bilanz noch einmal deutlich gestärkt werden (Loan-to-Cost: 8,8 Prozent). Die Instone Group ist damit exzellent aufgestellt, attraktive Wachstumschancen zu nutzen.*
- *Prognose für 2024 bestätigt: Umsatzerlöse (bereinigt) von 500 bis 600 Millionen Euro, Nettoergebnis von 30 bis 40 Millionen Euro*

Essen, 7. November 2024: Instone Real Estate Group SE („Instone Group“) setzte im dritten Quartal 2024 die weiterhin sehr solide Geschäftsentwicklung in einem noch immer herausfordernden Branchenumfeld planmäßig fort. Infolge einer antizipierten rückläufigen Bauleistung lagen die bereinigten Umsatzerlöse sowie das bereinigte Nettoergebnis planmäßig unter dem Niveau des Vorjahres. Die Instone Group befindet sich auf Basis der Geschäftsentwicklung in den ersten neun Monaten insgesamt auf einem guten Weg, die angestrebten Jahresziele für 2024 zu erreichen.

Die größte Herausforderung bleibt im aktuellen Umfeld weiterhin die Nachfragesituation. Während der institutionelle Markt insgesamt noch von einer Kaufzurückhaltung geprägt ist, ist

aktuell eine Nachfragebelebung im Einzelvertrieb an Privatinvestoren spürbar. Der Rückgang der Zinsen von den Spitzenniveaus, eine sich weiter fortsetzende Stabilisierung der Immobilienpreise sowie erste positive Effekte aus den Fördermaßnahmen des Wachstumschancengesetzes haben zu einer Verbesserung der Privatinvestorenstimmung geführt. Die Verkäufe in den ersten drei Quartalen 2024 lagen mit 156,6 Millionen Euro deutlich über dem niedrigen Vorjahresniveau (9M-2023: 91,3 Millionen Euro). Es wird mit einer starken Saisonalität bei den Verkäufen im Schlussquartal 2024 und einem Erreichen des Verkaufsziels von mindestens 300 Millionen Euro in 2024 gerechnet. Neben einer positiven Entwicklung im Einzelvertrieb wird auch der Abschluss von ein bis zwei weiteren institutionellen Verkäufen erwartet.

Instone Group behauptet führende Profitabilität in schwierigem Marktumfeld

Die bereinigten Umsatzerlöse lagen in 9M-2024 bei 384,5 Millionen Euro und damit planmäßig unter dem Vorjahresniveau (9M-2023: 433,3 Millionen Euro) infolge einer geringeren Bauleistung. Die Instone Group profitiert weiterhin von dem hohen Anteil bereits verkaufter Projekte. Von den im Bau befindlichen Projekten, im Umfang von rund 2,9 Milliarden Euro, waren zum Quartalsstichtag bereits 91 Prozent verkauft.

Die bereinigte Rohergebnismarge lag in den ersten drei Quartalen 2024 mit 24,2 Prozent (9M-2023: 25,5 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 mit einem eigenen Baumanagement, zurückzuführen.

Aufgrund des geringeren Erlösvolumens und der leicht niedrigeren Rohergebnismarge hat sich das bereinigte operative Ergebnis (bereinigtes EBIT) auf 45,4 Millionen Euro verringert (9M-2023: 65,8 Millionen Euro). Das bereinigte Ergebnis nach Steuern (EAT) lag bei einem verbesserten Finanzergebnis und einer niedrigeren Steuerquote mit 29,0 Millionen Euro (9M-2023: 37,1 Millionen Euro) ebenso planmäßig unter dem Vorjahr. Das Ergebnis zeigt aber, dass das Unternehmen auf einem sehr guten Weg ist, die Gewinnziele für das Gesamtjahr 2024 deutlich zu erreichen.

Spürbare Belebung der Nachfrage im Einzelvertrieb

Die Instone Group hat in den ersten neun Monaten 2024 Immobilien im Wert von 156,6 Millionen Euro veräußert, was einem deutlichem Anstieg von 71,5 Prozent gegenüber dem niedrigen Vorjahresniveau entspricht (9M-2023: 91,3 Millionen Euro).

Der Markt zeigt aktuell ein noch eher zweigeteiltes Bild. Während im institutionellen Markt, trotz steigendem Investoreninteresse, noch eine ausgeprägtere Kaufzurückhaltung festzustellen ist, zeigt die Nachfrage im Einzelvertrieb aktuell deutliche Anzeichen einer spürbaren Belebung. Die zunehmende Erkenntnis, dass die Preise für Neubauwohnungen, mit einer Fortsetzung des dynamischen Mietwachstums, die Talsohle erreicht haben und ein mittlerweile deutlicher Rückgang der Hypothekenzinsen von Höchstständen im Vorjahr, haben zu einer deutlichen Verbesserung der Stimmung bei den privaten Käufern beigetragen. Zudem sind erste positive Nachfrageimpulse aus den erhöhten steuerlichen Abschreibungen des Wachstumschancengesetzes zu verzeichnen. Die geplanten Vertriebsstarts von Produkten, die auf das neue Gesetz maßgeschneidert zugeschnitten sind, und die erhöhte degressive AfA von 5,0 Prozent mit einer zusätzlichen linearen Sonder-AfA von weiteren 5,0 Prozent über vier Jahre verbinden, versprechen aufgrund der attraktiven Renditeerwartungen deutliche positive Nachfrageeffekte in 2025.

Trotz der noch immer anhaltenden Zurückhaltung von institutionellen Investoren ist die Instone Group zuversichtlich, auch noch mindestens eine institutionelle Transaktionen im vierten Quartal 2024, als Beitrag zum Erreichen der Jahresziele, abschließen zu können.

Hoher operativer Cashflow führt zu einer weiteren Stärkung der Bilanz

In den ersten drei Quartalen konnte weitgehend auf Basis von bereits verkauften Projekten ein sehr hoher operativer Cashflow von 127,1 Millionen Euro erzielt werden. Dies hat zu einer weiteren deutlichen Stärkung der Bilanzkennzahlen geführt.

Die Stärke der Bilanz der Instone Group stellt insbesondere im aktuellen Marktumfeld einen bedeutenden Wettbewerbsvorteil dar, der für die Wahrnehmung von attraktiven Wachstumsopportunitäten genutzt werden soll. So ist das Verhältnis von Nettoverschuldung zu Vertragsvermögenswerten zuzüglich bilanziellem Vorratsvermögen bewertet zu

Anschaffungskosten (Loan-to-Cost, LTC) zum 30. September 2024 auf ein sehr niedriges Niveau von 8,8 Prozent gesunken (31. Dezember 2023: 15,1 Prozent). Das Verhältnis von Nettoverschuldung zum bereinigten operativen Ergebnis vor Abschreibungen (bereinigtes EBITDA) liegt bei lediglich 1,5x (31. Dezember 2023: 2,1x).

Die frei verfügbaren Barmittel belaufen sich zum 30. September 2024 auf rund 270 Millionen Euro. Zusätzlich verfügt das Unternehmen über substantielle ungenutzte Kreditlinien (RCFs) sowie Projektfinanzierungslinien.

Attraktives Projektportfolio bietet großes Erlöspotenzial für die nächsten Jahre

Der erwartete Verkaufswert des Instone Group-Projektportfolios (Gross Development Value, GDV) lag zum Quartalsstichtag bei rund 7,1 Milliarden Euro (31. Dezember 2023: 7,0 Milliarden Euro). Der aktuelle Umfang der Pipeline sichert bereits das Geschäftspotenzial für die nächsten Jahre. Der Netto-Zuwachs gegenüber dem Bilanzstichtag ist auf die Akquisition von zwei Projekten in den attraktiven A-Städten Frankfurt und Düsseldorf mit einem zukünftigen Verkaufswert von gut 260 Millionen Euro in der ersten Jahreshälfte 2024 zurückzuführen, die die Portfolio-Abgänge übersteigen.

Der Teil des Portfolios, der sich in der Bauphase befindet, liegt bei rund 2,9 Milliarden Euro, wovon gut 2,6 Milliarden Euro oder rund 91 Prozent bereits verkauft sind. Dies sorgt weiterhin für eine hohe Visibilität hinsichtlich der zukünftig zu erwartenden Erlöse und Cashflows und für eine wesentliche Reduzierung des Risikoprofils.

„Unsere Ergebnisse zeigen uns auf einem guten Weg, in einem herausfordernden Umfeld unsere Ziele für 2024 zu erreichen. Es gibt zunehmende Anzeichen für eine Erholung der Nachfrage. Mit der sich aktuell weiter verstärkenden Wohnungsknappheit blicken wir auf eine weiterhin sehr gute mittelfristige Wachstumsperspektive für unser Geschäftsmodell“, sagt Kruno Crepulja, CEO der Instone Real Estate Group SE.

Bestätigung der Prognose für 2024

Auf Basis der Ergebnisse in den ersten drei Quartalen 2024 bestätigt der Vorstand die Finanzprognose für 2024. So geht der Vorstand unverändert von bereinigten Umsatzerlösen von 500 bis 600 Millionen Euro, einer bereinigten Rohergebnismarge von rund 22,0 Prozent,



einem bereinigten Ergebnis nach Steuern von 30 bis 40 Millionen Euro und Verkäufen von mindestens 300 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 418 Mitarbeiter an neun Standorten tätig. Zum 30. September 2024 umfasste das Projektportfolio 45 Entwicklungsprojekte mit einem erwarteten Gesamtverkaufsvolumen von etwa 7,1 Milliarden Euro und rund 14.700 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