

## **Instone Group: Sehr solider Start ins neue Jahr mit dynamischer Entwicklung im Einzelvertrieb; Bestätigung der Jahresziele für 2025**

- *Bereinigte Umsatzerlöse von 105,0 Millionen Euro im ersten Quartal 2025 (Q1-2024: 119,5 Millionen Euro) entwickelten sich planmäßig*
- *Weiterhin sehr hohe bereinigte Rohergebnismarge von 26,8 Prozent (Q1-2024: 27,4 Prozent) bleibt unverändert Beleg für die Qualität der Projekte und Kostenführerschaft der Instone Group*
- *Verkäufe im Umfang von 41,6 Millionen Euro (Q1-2024: 88,0 Millionen Euro) planmäßig unter Vorjahrsquartal, das von einem großen institutionellem Verkauf profitierte; starkes Momentum im Einzelvertrieb trotz Volatilität an Finanzmärkten*
- *Ergebnis nach Steuern von 7,5 Millionen Euro (Q1-2024: 9,6 Millionen Euro) bestätigt ebenfalls einen sehr soliden Jahresauftakt*
- *Mit einer sehr starken Bilanz (Loan-to-Cost: 11,8 Prozent) ist das Unternehmen gut aufgestellt für weiteres Wachstum. Mehrere Grundstücksakquisitionen befinden sich in fortgeschrittenen Verhandlungen.*
- *Bestätigung der Prognose für 2025: Umsatzerlöse (bereinigt) von 500 bis 600 Millionen Euro, Nettoergebnis von 25 bis 35 Millionen Euro, Verkäufe von über 500 Millionen Euro*

**Essen, 8. Mai 2025:** Instone Real Estate Group SE („Instone Group“) ist in einem von starken makroökonomischen Unsicherheiten geprägten Umfeld mit einem sehr soliden Ergebnis in das Geschäftsjahr 2025 gestartet. Gerade bei den Vertriebsstarts von neuen Projekten zeigte sich insbesondere bei der Kundengruppe der privaten Kapitalanleger eine sehr robuste Nachfrage. Auch die Wochen nach dem Quartalsabschluss bestätigen weiterhin dieses Bild. Der Stückvertrieb verzeichnete somit insgesamt einen dynamischen Zuwachs gegenüber dem Vorjahr. Der Vertrieb an institutionelle Investoren ist unverändert planmäßig auf die zweite Jahreshälfte ausgerichtet. Das Unternehmen befindet sich bereits bei einigen Projekten in



Gesprächen mit institutionellen Investoren. Auf Basis der aktuellen Nachfrageindikatoren gehen wir weiterhin eindeutig von einer Fortsetzung der Markterholung für die sehr stabile Asset-Klasse deutsche Neubauwohnungen aus.

### **Instone Group behauptet branchenführende Profitabilität**

Die bereinigten Umsatzerlöse lagen im ersten Quartal 2025 bei 105,0 Millionen Euro und damit planmäßig unter dem Vorjahresniveau (Q1-2024: 119,5 Millionen Euro) infolge einer geringeren Bauleistung und des Erlösbeitrags eines institutionellen Verkaufs im Vorjahresquartal. Die Instone Group profitierte weiterhin von dem hohen Anteil bereits verkaufter Projekte. Von den im Bau befindlichen Projekten, im Umfang von rund 2,9 Milliarden Euro, waren zum Bilanzstichtag bereits rund 93 Prozent verkauft.

Die bereinigte Rohergebnismarge lag im ersten Quartal 2025 mit 26,8 Prozent (Q1-2024: 27,4 Prozent) weiterhin auf einem sehr 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. Im weiteren Jahresverlauf wird jedoch weiterhin planmäßig mit einer etwas geringeren bereinigten Bruttomarge gerechnet.

Aufgrund des geringeren Erlösvolumens hat sich das bereinigte operative Ergebnis (bereinigtes EBIT) auf 12,9 Millionen Euro verringert (Q1-2024: 15,8 Millionen Euro). Das bereinigte Ergebnis nach Steuern (EAT) von 7,5 Millionen Euro lag bei einer etwas höheren Steuerquote zwar ebenso planmäßig unter dem Vorjahr (Q1-2024: 9,6 Millionen Euro), aber auch diese Kennzahl bestätigt den insgesamt sehr soliden Jahresauftakt.

### **Deutlich positive Entwicklung im Einzelvertrieb; neue Vertriebsstarts profitieren von starker Nachfrage insbesondere bei privaten Kapitalanlegern**

Die Instone Group hat im ersten Quartal 2025 Immobilien im Wert von rund 41,6 Millionen Euro veräußert, was planmäßig noch unter dem hohen Vorjahresniveau lag (Q1-2024: 88,0 Millionen Euro), das von einem großen institutionellen Verkauf profitierte. Der Stückvertrieb an private Kapitalanleger und Eigennutzer zeigte jedoch bei der gewohnt schwächeren Saisonalität am Jahresanfang und trotz der großen makroökonomischen Unsicherheit einen

sehr deutlichen Zuwachs. So stiegen die Verkaufserlöse im Einzelvertrieb im ersten Quartal um rund 52 Prozent auf 38,7 Millionen Euro (Q1-2024: 25,5 Millionen Euro). Wesentlicher Treiber für diese positive Entwicklung war der Vertriebsstart von zwei neuen Projekten, die maßgeschneidert auf die attraktiven Förderbedingungen des Wachstumschancengesetzes für Kapitalanleger zugeschnitten sind. Diese Produkte profitieren zusätzlich 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.

Diese dynamische Entwicklung im Einzelvertrieb setzte sich auch nach dem Quartalsstichtag im April 2025 beschleunigt fort.

Der institutionelle Markt ist zwar noch von einer insgesamt höheren Kaufzurückhaltung geprägt und die Verkäufe sind planmäßig auch auf die zweite Jahreshälfte 2025 ausgerichtet, das Unternehmen sieht für diese Projekte jedoch aktuell schon größeres Interesse und befindet sich auch bereits in Gesprächen mit potentiellen Investoren.

Die Instone Group geht davon aus, dass sich das Marktumfeld bei weiterhin günstigen fundamentalen Rahmenbedingungen, bei einem Nachlassen der allgemeinen Unsicherheitsfaktoren im weiteren Jahresverlauf 2025 verbessern wird. Das Unternehmen erwartet weiterhin eine deutlichen Erholung der Verkäufe mit einem geplanten Verkaufsvolumen von insgesamt über 500 Millionen Euro.

### **Starke Bilanz bietet deutliches Potenzial für Akquisitionen**

Die Stärke der Bilanz der Instone Group stellt insbesondere im aktuellen Marktumfeld einen wichtigen Wettbewerbsvorteil dar, der für die Wahrnehmung von attraktiven Wachstumsopportunitäten genutzt werden soll.

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 11,8 Prozent (31. Dezember 2024: 10,5 Prozent). Das Verhältnis von Nettoverschuldung zum bereinigten operativen



Ergebnis vor Abschreibungen (bereinigtes EBITDA) beträgt lediglich 2,6x (31. Dezember 2024: 2,1x).

Die frei verfügbaren Barmittel belaufen sich zum 31. März 2025 auf über 250 Millionen Euro. Zusätzlich verfügt das Unternehmen über substantielle ungenutzte Kreditlinien (RCFs) sowie Projektfinanzierungslinien.

### **Attraktives Projektportfolio bietet erhebliches Erlöspotenzial für die nächsten Jahre**

Der erwartete Verkaufswert des Instone Group-Projektportfolios (Gross Development Value, GDV) lag zum Quartalsstichtag bei rund 7,0 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 rund 2,9 Milliarden Euro, wovon rund 2,7 Milliarden Euro oder rund 93 Prozent bereits verkauft sind. Dies sorgt weiterhin für eine hohe Visibilität hinsichtlich der zukünftig zu erwartenden Erlöse und Cashflows.

Nach Einschätzung des Vorstands hat sich das Umfeld für Akquisitionen in den letzten Monaten deutlich verbessert, und es ist ein Anstieg von attraktiven Angeboten für Grundstücksakquisitionen zu beobachten. Die Instone Group verfügt aktuell über eine sehr substantielle Akquisitionspipeline und konnte hier teilweise bereits Exklusivität vereinbaren. Das Unternehmen befindet sich bei mehreren möglichen Ankäufen bereits in fortgeschrittenen Verhandlungen und der Vorstand geht daher davon aus, dass in den kommenden Monaten einige Akquisitionen von attraktiven Projekten auch erfolgreich abgeschlossen werden können.

„In einem von großen Unsicherheiten geprägten Umfeld sind wir sehr solide in das neue Geschäftsjahr gestartet, und wir konnten eine sehr erfreuliche Entwicklung im Einzelvertrieb feststellen. Dies bestärkt uns in unserer Einschätzung, dass sich die Markterholung weiter fortsetzen wird und wir mit Zuversicht auf die mittelfristige Wachstumsperspektive unseres Geschäftsmodells blicken können“, sagt Kruno Crepulja, CEO der Instone Real Estate Group SE.



## **Bestätigung der Prognose für 2025**

Der Vorstand bestätigt 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 409 Mitarbeiter an neun Standorten tätig. Zum 31. März 2025 umfasste das Projektportfolio 43 Entwicklungsprojekte mit einem erwarteten Gesamtverkaufsvolumen von etwa 7,0 Milliarden Euro und über 14.200 Wohneinheiten. [www.instone-group.de](http://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](mailto:burkhard.sawazki@instone.de)

### **Presse**

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